UEBER DIE ENTWICKLUNG

DES

MÜNCHENER BAUGEWERBES

IM 19. JAHRHUNDERT.

EIN BEITRAG

ZUR KENNTNIS DER BAUGEWERBLICHEN GESETZGEBUNG,
DER BAUTHÄTHIGKEIT UND DER BAUBEVÖLKERUNG
IN MÜNCHEN.

VON

KARL WALLBRECHT

DOCTOR DER STAATSWIRTSCHAFT.

MÜNCHEN, 1897.

KGL. HOFBUCHDRUCKEREI KASTNER & LOSSEN.

UEBER DIE ENTWICKLUNG

DES

MÜNCHENER BAUGEWERBES

IM 19. JAHRHUNDERT.

EIN BEITRAG

ZUR KENNTNIS DER BAUGEWERBLICHEN GESETZGEBUNG,
DER BAUTHÄTHIGKEIT UND DER BAUBEVÖLKERUNG
IN MÜNCHEN.

VON

KARL WALLBRECHT
DOCTOR DER STAATSWIRTSCHAFT.

MÜNCHEN, 1897.
KGL. HOFBUCHDRUCKEREI KASTNER & LOSSEN.

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

Vorwort.

Die vorliegende Studie erhebt nicht den Anspruch das in ihr behandelte Thema erschöpfen zu wollen.

Das Münchener Baugewerbe wird darin nur mit Rücksicht auf die Gesetzgebung, die Bauthätigkeit und die Statistik der Baubevölkerung besprochen. Von einer Untersuchung der wirtschaftlichen Lage der Baubetriebe verschiedener Grösse und der sozialen Lage der Bauthätigen ist einstweilen noch Abstand genommen.

An dieser Stelle erlaube ich mir, Herrn Geheimen Hofrat Professor Dr. Brentano meinen verbindlichsten Dank für vielfältige Anregung und freundliche Belehrung bei meinem Studium auszusprechen.

Schwerin i. M., Herbst 1897.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41553807_0097

Inhalt.

Einleitung: Der Begriff Baugewerbe.

I. Teil. Das Münchener Baugewerbe zur Zeit der Gewerbebeschränkung.

Kap. 1. Die Gesetzes-Bestimmungen.

Kap. 2. Die Bauthätigkeit.

Kap. 3. Die Baubevölkerung.

II. Teil. Das Münchener Baugewerbe seit der Gewerbefreiheit.

Kap. 4. Die Gesetze und die Bestrebungen auf diesem Gebiete.

Kap. 5. Die Bauthätigkeit.

Kap. 6. Die Statistik der Baubevölkerung und der Betriebe.

III. Teil. Ueber den heutigen Stand des Baugewerbes mit Rücksicht auf die Bausicherheit, Technik des Bauverfahrens Produktion und Kosten.

Kap. 7. Die Bausicherheit.

Kap. 8. Die Technik des Bauverfahrens.

Kap. 9. Produktion und Kosten.

Einleitung.

Der Begriff „Baugewerbe“ ist ein Sammelbegriff, er umfasst eine erhebliche Anzahl von Einzelgewerben, welche an der Bauthätigkeit in verschiedener Weise beteiligt sind. Die einen liefern lediglich Material, andere bearbeiten dasselbe, wieder andere Gewerbe stellen den Rohbau her; die Vollendung des Bauwerks im Innern und Aeussern beschäftigt eine weitere Reihe von Gewerben, endlich leisten etliche nur Reparaturen an bereits bestehenden Gebäuden.

Das statistische Amt der Stadt München begreift in der Berufs- und Gewerbezählung unter der Gruppe „Baugewerbe“: „Bauunternehmung, Geometer und Kulturtechniker, Maurer, Zimmerer, Glaser, Stubenmaler und Tüncher, Stukkateure, Dachdecker, Steinsetzer und Pflasterer, Brunnenmacher, Gas- und Wasserinstallateure, Ofensetzer, Schornsteinfeger“. — Das ist schon eine recht ausgedehnte Fassung des Begriffs. Allein es fehlen dennoch mehrere zur Bauausführung nötige Gewerbe, als da sind: Steinmetzen, Bauschreiner, Bauschlosser, Spängler, Monteure, Tapezierer und Elektrotechniker“. Die Summe aller dieser Erwerbsthätigen, deren Wohl und Wehe vom Gedeihen einer gesunden Bauthätigkeit abhängig ist, dürfte — die Angehörigen mitgerechnet — im heutigen München mit 50000 Personen noch zu niedrig geschätzt sein. Eine genaue Feststellung dieser Zahl ist bei der vorhandenen, statistischen Einteilung und bei dem Ineinandergreifen der verschiedenen Einzelgewerbe nicht möglich. Unter

allen diesen Gewerben nehmen „die Baugewerbe im engeren Sinne“ eine besonders wichtige Stelle ein. Man versteht darunter diejenigen, welche den Rohbau herstellen, also: „Die Bauunternehmung, das Maurer-, Zimmer- und Dachdeckergewerbe.“ Auf die Besprechung dieser Gewerbe wird sich die vorliegende Arbeit beschränken.

Um den Stand dieser Baugewerbe im engeren Sinne kennen zu lernen, wollen wir versuchen, uns zunächst über die Entwickelung der Gesetzgebung im 19. Jahrhundert zu unterrichten, dann die Gestaltung der Bauthätigkeit zu verfolgen, und endlich an der Hand der Statistik die Bewegung der Baubevölkerung zu erforschen. In Rücksicht auf die Gesetzgebung zerfällt die Geschichte des Münchener Baugewerbes im 19. Jahrhundert in zwei Perioden.

1. Die Zeit der Gewerbebeschränkung, sie dauert bis in die sechziger Jahre.

2. Die Zeit der Gewerbefreiheit, welche seit 1868 in Bayern herrscht.

1. Teil.

Die Entwicklung des Baugewerbes bis zur beginnenden Gewerbefreiheit.

Kap. 1.

Die gesetzlichen Bestimmungen im Baugewerbe.

Welches war die Entwicklung der Gesetzgebung über das Baugewerbe in München während der Gewerbebeschränkung?

Die ersten beiden Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts stehen unter dem Einfluss der energischen Reformversuche des Grafen von Montgelas.[1]) Dieser strebte danach, an Stelle der zünftlerischen Verzopfung den aufgeklärten Staatsdespotismus zu stellen; er war von der ernsten Absicht geleitet, jedem Unterthan sein ihm zukommendes Mass an Arbeit und Genuss durch die Regierung eng umgrenzt festzusetzen.

Die technische Ausbildung der Maurer geschah um die Wende des Jahrhunderts auf dem Wege der gewerbsmässigen Erlernung und des Arbeitens und Wanderns als Geselle.[2]) Für Gesellen bestand in München eine kgl. Baugewerksschule, die Anfang des Jahrhunderts unter Leitung des Baurats Vorherr stand. Wer die Meisterstufe erklimmen

[1]) Vergl, J. Kaizl, Der Kampf um Gewerberecht u. Gewerbefreiheit in Baiern vor 1799—1868. München 1879.

[2]) Schlichthörle, die Gewerbebefugnisse in der k. Haupt- u. Residenzstadt München. München 1844/45. Bd. II S. 55 u. ff.

wollte, musste ein Meisterstück anfertigen, nachdem er vor versammeltem Rate seiner Persönlichkeit nach für tauglich befunden war. Die Zunftsätze vom 22. Juni 1779 schrieben die Anfertigung des Planes und des Aufrisses einer fürstlichen Residenz und der dazu gehörenden Nebengebäude vor, sowie die Aufstellung eines Kostenüberschlags. Dies ändert sich jetzt. — Die technische Ausbildung besteht zwar nach wie vor für Maurer und Zimmerer in dem gewerbsmässigen Lernen und in dem gesellenweisen Arbeiten und Wandern. Jedoch das Meisterstück fällt jetzt fort. Gemäss der Bauordnung vom 28. Januar 1805 [3]) tritt dafür die Ablegung einer Prüfung, welche vor der Baukommission bestanden werden musste, die in den grösseren Städten errichtet werden. Für die Stadt München wurde eine besondere Baukommission durch kurfürstliches Reskript vom 14. Dezember 1804 [4]) gebildet. Allein dem geprüften Meister steht es keineswegs frei, nach Belieben zu bauen. Die Instruktion vom 9. März 1805 [5]) macht es den Maurer- und Zimmermeistern zur Pflicht, keinen Neubau und keine wesentliche Reparation in einem Gebäude zu unternehmen, bevor sie nicht der Baukommission unter Vorlage des vom Meister unterzeichneten Planes Anzeige gemacht und die Erlaubnis zur Bauführung erhalten haben.

Die zwanziger Jahre des Jahrhunderts brachten mit der freiheitlich verfassungsmässigen Strömung für das Maurergewerbe die Verordnungen vom 26. und 28. Dezember 1825. [6]) Diese vereinfachten und erleichterten die Prüfungen für die kleinstädtischen und ländlichen Meister.

Die Verordnungen vom 14. Febr. und 27. Mai 1830 [7]) schafften für das Baugewerbe Bestimmungen, welche dem

[3]) Regierungs-Blatt 1805 S. 322.
[4]) Reg.-Bl. 1805 S. 320.
[5]) Reg.-Bl. 1805 S. 376.
[6]) Reg.-Bl. 1826 S. 35 u. 151.
[7]) Reg.-Bl. 1830 S. 193 u. 824.

reaktionären Charakter Rechnung trugen, dem sich jetzt die bairische Politik für drei Jahrzehnte zuwendet. Es werden die zu erfüllenden Vorbedingungen, welche zur Selbständigkeit führen, in verschärfter und erschwerender Weise ausgedehnt; für die verschiedenen Einzelgewerbe des ganzen Baugewerbes werden verschiedene Vorschriften erlassen.

1. Der Civilarchitekt[8]) muss an einer polytechnischen Schule oder an einer anderen hierzu geeigneten Lehranstalt die entsprechende Ausbildung genossen haben; ferner muss er die, für Civilarchitekten vorgeschriebene, Prüfung bestanden haben. Diese Prüfung findet jährlich oder je nach der Anmeldung alle zwei Jahre am Sitze jeder Kreisregierung statt. Die Fragen und Programme bestimmt jedesmal die oberste Baubehörde.

2. Für das Maurer- und Zimmergewerbe bestehen zunächst die Vorbedingungen des gewerbsmässigen Lernens, sowie des Arbeitens und Wanderns als Geselle, dann Prüfung als Maurer- resp. Zimmermeister vor der Kreisregierung. Der Betrieb dieser Gewerbe ist ausserdem an den Besitz einer Konzession oder eines Realrechtes geknüpft, deren Zahl beschränkt ist.

Nachdem diese Vorbedingungen erfüllt sind, müssen noch folgende Verbote, welche die Befugnisse beschränken, berücksichtigt werden:

1. Der Civilarchitekt darf bei Bauführung nach eignem Plane nicht selbständig Gesellen und Lehrjungen halten, gemäss der Verordnung vom 13. Februar 1807[9]).

2. Der Maurer- und Zimmermeister darf nicht nach eignem Plane, sondern nur nach vorschriftsmässig genehmigten Plänen anderer Bauverständiger, nämlich der Civilarchitekten, einen Bau unternehmen.

---

[8]) Siehe Schlichthörle Bd. II S. 59 u. ff.

[9]) Reg.-Bl. 1807 S. 349.

3. Palieren ist es verboten, Bauten zu führen, wenn sie nicht von einem Meister zur Aufsicht über die Arbeiten bestimmt sind.

4. Die Maurergesellen betr. schreibt bereits der kurfürstliche Erlass vom 22. Juni 1779[10]) vor:

„A. Es sollen auch die Gesellen ohne deren Meistern Vorwissen und Erlaubnis weder um noch ausser der Stadt bey Straf eines halben Pfund Pfennigs in keine Arbeit gehen, sondern vorhero die Meister befragen und begrüssen, ausgenommen die Flickarbeit, wie es von Alters herkommen ist. Sollte aber der Meister zu weit entfernt seyn, und der Maurergesell ohne Beschwerde und Zeitverlust nicht wohl zu selben kommen können, hat der Gesell, sobald es immer thunlich, seine Meister, wo er in der Arbeit eingestanden, zu benachrichtigen, um damit dem Meister das Gesellengeld nicht entgehe, und der Meister zugleich wisse, ob er bey seinen andern habenden Gebäuden diese Gesellen anstellen könne oder nicht.

B. Keinem Gesellen ist erlaubt die Führung eines Gebäudes an sich zu dingen, wodurch dem Handwerk ein schädlicher Eintrag beschehete, und nebenbey dem Bauherrn vielleicht ein Schaden zuwachsen könnte, sondern dieses steht alleinig den ordentlich gestückt- und aufgenommenen Meistern zu".

Ohne jeden weiteren Kommentar charakterisieren diese beiden Bestimmungen die völlig abhängige Stellung der Gesellen und die Beihilfe der Gesetze, den Zunftmeister in seinen weitgehenden Rechten zu schützen. —

Nach Erfüllung jener Vorbedingungen und unter Rücksichtnahme auf diese Verbote wird endlich auf folgende Weise die Bauthätigkeit ausgeübt:

1. Dem Civilarchitekten steht die Anfertigung von Plänen für neue Bauten zu; ihm fällt die Lösung architektonischer Aufgaben in der Bauführung anheim.

2. Der Maurermeister hat die Befugnis der Ausübung des gewöhnlichen Handwerksbetriebes, das heisst:

A. Bauausführung nach den Plänen des Civilarchitekten. Wenn die erforderlichen Bedingungen erfüllt sind, können

[10]) Schlichthörle Bd. II S. 441.

sich ausnahmsweise die Befugnisse des Civilarchitekten und Maurermeisters in einer Person vereinigen.

B. Der gewerbeberechtigte Maurermeister ist allein[11]) zum Halten von Gesellen und Lehrjungen befugt. Es pflegte die Zahl der Gesellen beim Baugewerbe eine erheblich grössere zu sein, als bei allen anderen Gewerben. Bereits im Mittelalter hatte die alte Bestimmung, nicht mehr als vier Gesellen halten zu dürfen, bei den Baugewerben häufig keine Anwendung. Der Maurermeister bezieht nach altem Herkommen von dem Tagelohne seiner Gehilfen einen bestimmten Anteil. Unterm 22. Juni 1779[12]) heisst es hierüber:

„Die Maurergesellen betreffend. Jeder Gesell ist schuldig, von dessen täglichem Taglohn seinem Meister zwey Kreuzer zu verabreichen und diese alle acht oder vierzehn Tage zu erlegen; welcher diesem nicht nachkommt hat überdas den Meister schuldige noch absonderlich in die Laad 24 Kreuzer Strafe zu erlegen.

Die Lehrjungen betreffend. Zum Lehrgeld wird nichts bezahlt, sondern weil der Jung sogleich zur Arbeit eingestellt wird, kann ihm der Meister an dessen Taglohn jeden Tag 3 oder 4, auch 5 Kreuzer abziehen, bis selber nach und nach mehrers geschickt und zur Arbeit tauglicher wird."

C. Der Maurermeister hat den Handel mit Baumaterialien und zwar hatte sich dies durch Herkommen zu einem andere ausschliessenden Rechte entwickelt. Ein diesbezüglicher Magistratsbeschluss vom 10. April 1832[13]), sehr bezeichnend für die damaligen Zustände, möge hier erwähnt werden:

„Dem Hausbesitzer N. N. ist auf dessen Gesuch um Bewilligung zum Verkaufe von Baumaterialien die Abweisung zu bedeuten, weil derselbe lediglich den berechtigten Maurermeistern zusteht und denselben als Nebenerwerb eingeräumt ist, bei welchem Rechte sie gerade bei dem gegenwärtigen Stillstande der öffentlichen und privaten Bauten und bei ihrer gänzlichen Erwerbslosigkeit geschützt werden müssen."

[11]) Schlichthörle Bd. II S. 60.
[12]) Ebenda S. 441. [13]) Ebenda S. 443.

Dieser Beschluss wird am 15. Mai 1832 nochmals von der k. Regierung des Isarkreises bestätigt.

3. Der Zimmermeister hat folgende Befugnisse:

A. Die Bauführung an Brücken und Gebäuden gemäss den vorschriftsmässigen Plänen anderer Bauverständiger

B. Die Ausführung einzelner Bauarbeiten, als da sind: Dachstühle, Treppen, Blindböden und Stallarbeiten, auf die sie ein anderes ausschliessendes Recht haben. Gemeinsam mit den Tischlern steht den Zimmermeistern frei, die Verfertigung von Kreuzstöcken, Thüren, Thoren, Fensterläden und dergl., sowie von einfachen Fussböden, ferner der Bau von einfachen Gartenhäusern und die Anfertigung von Einrichtungsgegenständen.

C. Der Handel mit Bau- und Werkholz liegt in der Hand der Zimmer- und Tischlermeister oder Sägmüller.

Auf eine Feststellung der Grenze der Befugnisse der Zimmer- und Schreinermeister wollen wir nicht näher eingehen und lieber den Staub auf den zünftlerischen Akten ruhen lassen. Als originelle Anmerkung sei nur noch erwähnt, dass den Zimmermeistern das gesetzliche Recht der Anfertigung von Särgen insofern zukommt, wenn dieselben ohne Wölbung gemacht sind. Jedoch, heisst es, befassen sich dieselben schon längst nicht mehr damit.

Das Maurer- und Zimmergewerbe hat das Recht, die von ihnen selbst gefertigten Arbeiten auch selbst anstreichen zu dürfen, allerdings auch mit einigen Einschränkungen, z. B. dürfen die Maurer die Zimmer nur weiss, nicht farbig, tünchen.[14])

4. Die Maurergesellen durften dem Herkommen nach lediglich Flickwerk selbständig ausführen. Bereits am 26. Februar 1554[15]) verordnet der „Ehrsame Rat“:

„Item es soll kain Gesell alhie one seins Maisters vorwissen und erlaubnus khain taglon arbeiten, aussgenommen flickwerch, das ist ime wie vor Alter herkhommen, erlaubt.“

[14]) Schlichthörle Bd. II S. 61 u. 363.

[15]) Ebenda S. 434.

Dieses ehrwürdige, bereits im 16. Jahrhundert als alt bezeichnete Herkommen hatte zünftlerische, freiheitliche und reaktionäre Gesetzgebung überdauert; und gestützt darauf hatte sich eine ganz eigene Klasse von Bauhandwerkern gebildet. Nämlich:

5. Die Maurerflicker. Diese Gruppe findet sich sowohl in bayrischen wie preussischen Statistiken bis in die 60. Jahre und zwar in ganz beträchtlicher Anzahl. Es waren dies selbständige Bauhandwerker, welche es nicht bis zur Meisterschaft zu bringen vermochten und die nicht ihr ganzes Leben als Geselle zubringen wollten. Wie der Name sagt, begnügten sie sich mit Flickarbeiten. Heute kennt die Statistik diesen Ausdruck hier in München gar nicht mehr. Die Leute, welche die Thätigkeit des alten Maurerflickers ausüben, heissen heute Hausmaurer. Das sind ältere, meist verheiratete Gesellen, denen die Unterordnung auf dem Bau nicht mehr gefällt und die bei einem bestimmten kleinen Kundenkreise die verschiedenen Reparaturen vornehmen; sie haben nie einen Gehülfen und arbeiten im Tagelohn. —

An diesen Bestimmungen wird im wesentlichen bis in die 60. Jahre nichts geändert. Die gewerblichen Instruktionen in reaktionärem Sinne vom 1. Juli 1834 und 17. Dez. 1853 berühren die Baugewerbe nicht.

Mit dem Jahre 1862 bricht auf gewerblichem Gebiete für Bayern eine neue Epoche an. Die Gesetzgebung knüpft an der Stelle wieder an, wo sie 1825 stehen geblieben war.[16]) Dem Wortlaute und Geiste dieser gesetzlichen Grundbestimmung entsprechend, wurden die erlassenen reaktionären Vorschriften aufgehoben. Die Verordnung vom 19. Mai 1862[17]) verlangt zur selbständigen Ausübung eines jeden Gewerbes, mit Ausnahme der freien Erwerbs-

[16]) Vergl Kaizl, siehe Anm. 1.
[17]) Reg.-Bl. 1862 S. 718.

arten, eine Konzession. Von der Erlangung derselben durch eine Prüfung bei der k. Regierung bleibt aber der Handwerksbetrieb des Maurer- und Zimmermeisters abhängig. Die Prüfung zerfällt in zwei Abteilungen. Der praktischen Prüfung geht jene über die erforderlichen theoretischen Vorkenntnisse voraus, und beide Prüfungen mussten bestanden werden. Das Dachdeckergewerbe wird wieder zu den freien Gewerben gerechnet, der gewerbsmässige Betrieb desselben setzt die Losung eines persönlichen Licenzscheines voraus. Die Bestimmungen über das Arbeiten als Lehrling und Geselle als Vorbedingung zur Meisterprüfung kommen in Wegfall.

Erst das Gewerbegesetz vom 30. Januar 1868 bringt volle Gewerbefreiheit. Es wird zwar für gewisse Gewerbe noch eine Konzessionspflicht beibehalten, einige Regale bleiben noch bestehen, für die Baugewerbe ist aber volle Gewerbefreiheit eingeführt. Alle Konzessionen und Prüfungen für das Baugewerbe werden beseitigt. Die bisherigen Gewerbsvereine (Innungen) sind aufgehoben. Ein notwendiges Supplement zur Gewerbefreiheit ist die Zugfreiheit. Durch das Gesetz vom 16. April 1868 über Heimat Verehelichung und Aufenthalt findet auch dies Korrelat in Bayern Eingang. Die Gewerbeordnung des norddeutschen Bundes vom 21. Juni 1869 wird durch das Reichsgesetz vom 12. Juni 1872 auch auf Bayern ausgedehnt. Gemäss demselben ist der Betrieb eines Gewerbes jedermann gestattet, soweit nicht besondere Ausnahmen vorgeschrieben sind. Wer gegenwärtig zum Betriebe eines Gewerbes berechtigt ist, kann von demselben nicht deshalb ausgeschlossen werden, weil er den Erfordernissen dieses Gesetzes nicht genügt. Realgewerbeberechtigungen dürfen fortan nicht mehr begründet werden. Von dem Besitze des Bürgerrechts soll die Zulassung zum Gewerbebetriebe in keiner Gemeinde und bei keinem Gewerbe abhängig sein. Durch Vollzugsverordnung vom 4. Dezember 1872 treten diese Be-

stimmungen Neujahr 1873 in Bayern in Kraft. Speziell für das Baugewerbe bringt dieses Gesetz in Bayern keine Veränderung. Hiermit schliesst jene Periode der Gesetzgebung in Bayern endgiltig ab, von der Karl Braun[18]) gesagt hat:

„Auch hier geniesst Bayern das bedauerliche Privileg an der Spitze des Separatismus und an dem Schwanz der Civilisation zu marschieren".

Dies sind die wichtigsten Bestimmungen über das Münchner Baugewerbe im 19. Jahrhundert bis zur beginnenden Gewerbefreiheit.

Kap. 2.

Die Bauthätigkeit.

Welchen Entwicklungsgang geht die Bauthätigkeit in München während der Gewerbebeschränkung?

Sehen wir zunächst, was ist München um die Wende des Jahrhunderts überhaupt für eine Stadt?

Die Residenz ist Ende des 18. Jahrh. noch immer mit dem im dreissigjährigen Kriege aufgeführten Wall und Graben umgeben. Im Jahre 1783[19]) besass München nur 1676 Häuser, welche 37840 Menschen beherbergten.

Nach Westenrieder[20]) betrug im Jahre 1788 die Zahl der Häuser im Stadtinnern nur 1241, die Zahl der Einwohner höchstens 38000 und mit Einschluss des Lehels, der Au und Haidhausen 46 bis 48000 Seelen. Gercken[21]) erzählt uns von München: „Die Stadt hat nicht viel über 2000 Häuser, aber gewiss über 40000 Einwohner und ge-

[18]) Braun, Aus der Mappe eines deutschen Reichsbürgers. 1874. Bd. II S. 302.

[19]) Rockinger in der Bavaria, Bd. I Abt. II S. 773.

[20]) Westenrieder: Beiträge zur vaterländischen Historie München 1788 Bd. I S. 253.

[21]) Gerken's Reisen in den Jahren 1779—1782. Stendal 1783, I. S. 311.

hört also unter die volkreichsten Städte von Teutschland. Die Strassen sind regulär und sauber, und die mehrsten Häuser 4 -5 Stock hoch. Dass sie auch stark bewohnt sind, kann man am besten des Abends sehen, wo fast in allen Zimmern Licht ist. Oft wohnen in einem sehr mässigen Hause 10—12 Familien. Ihre Bauart ist solide von Backsteinen, und verschiedene zeigen noch die schönsten Mahlereien in frischem Kalk, die zum Theil Christoph Schwarz, ein grosser Meister in dieser Kunst, verfertigt hat. Und auch hier regiert der elende Geschmack, wie in Augspurg, dass diese alten Meisterstücke nach und nach von neueren Schmierern übertüncht werden, weil man das wahre Schöne nicht mehr kennet."

Nach Rockinger[19]) zählte München i. J. 1801 erst 40450 Einwohner, darunter 4700 Militär und 1803 finden sich 45000 Einwohner in 1995 Häusern. Allerdings Hazzi[22]) berichtet im Jahre 1803, München beherberge 48700 Seelen, darunter 4700 Militär und habe 1819 Häuser; er erzählt[23]): „die Gassen sind meistens gerade, breit, gut gepflastert, reinlich, hell und werden des Nachts durch Laternen erleuchtet. Die Häuser sind alle nummeriert, haben 3, 4 auch 5 Stockwerke und fallen wegen ihres verwischten Anstreichens, ihrer schönen Frescogemälden und Stukaturarbeiten, von aussen lebhaft ins Auge." An anderer Stelle[24]) führt Hazzi aus: „Gegenwärtig sind sowohl in München als im ganzen Lande die Klagen über schlechte Baulichkeiten allgemein und zwar mit Recht, denn es fehlt allenthalben an Unterricht, Kenntnissen und Geschmack, und die Baupolizei ist kaum dem Namen nach bekannt." Reber[25]) erzählt über diese

[22]) Hazzi, Statistische Aufschlüsse über das Herzogtum Bayern. Nürnberg. 1803 III. Bd. 1. Abt. S. 245.

[23]) Hazzi S. 246.

[24]) Hazzi S. 381.

[25]) v. Reber, Bautechnischer Führer durch München. München. 1875. S. 55.

Zeit: „Die übelste Epoche in der Baugeschichte Münchens stellt die Regierungszeit Carl Theodors (1777—1799) dar. Ohne Interesse für München und nur widerstrebend daselbst residierend, während sein Herz der Pfalz gehörte, ja selbst wiederholt im Begriff, Bayern tauschweise an Oesterreich abzutreten, leistete er für die Hauptstadt wenig mehr, als dass er zögernd einwilligte, den unhaltbar gewordenen Festungscharakter der Stadt aufzulösen, welche Einwilligung er übrigens bald wieder zurückzog." Erst 1802 unter Max Joseph wurde mit der Beseitigung von Wall und Graben zwischen Karls- und Schwabingerthor begonnen. Nach einem Plane von 1806 bilden das Schwabingerthor, zwischen Residenz- und Theatinerkirche gelegen, Max- Joseph-, Karls-, Sendlinger-, Anger- und Isar-Thor die Grenzen der Stadt. Das war München um die Wende des Jahrhunderts.

Endlich ist der bisher eingeengten Stadt Raum gegeben, um sich freier zu entfalten. Ueber den Lauf der Entwicklung der Bauthätigkeit möge nun die folgende graphische Darstellung, Tabelle I, [26]) der jährlich aufgeführten Hauptgebäude ein übersichtliches Bild geben.

Ist die dargestellte Kurve, welche doch nur die Hauptbauausführungen berücksichtigt, auch massgebend für die Entwicklung der ganzen Bauthätigkeit? Allerdings. Denn

1. Hand in Hand mit dem Steigen und Fallen der Bauthätigkeit für Hauptgebäude geht das für Neben- und Rückgebäude und Reparaturen.

2. Es werden bei den Hauptgebäuden die meisten Erwerbsthätigen angestellt, sodass auch ein geringes Abweichen im Verhältnis zu den Hauptgebäuden von keiner Bedeutung ist. Eine Mitberücksichtigung auch der untergeordneten Bauten würde eine völlig ähnliche Kurve liefern.

[26]) Jahresberichte der Handels- u. Gewerbekammer für Oberbayern. Jahrgang 1878/80 S. 270 u. ff., Jahrgang 1891 S. 96 u. Jahrgang 1896 S.910.

Da es uns nun in erster Linie nicht auf absolute, sondern auf relative Schwankungen der Kurve ankommt, so ist die Kurve als Darstellung des Auf und Nieder der Münchner Bauthätigkeit völlig correkt.

Was ist an dieser Kurve bemerkenswert?

1. Es finden während der ganzen 90jährigen Beobachtung erhebliche Schwankungen in der Intensität der Bauthätigkeit statt. Hochflut und Ebbe im Baugewerbe sind also nichts Neues, keine Errungenschaft der Neuzeit, daher auch kein Auswuchs der Gewerbefreiheit.

2. Maximum und Minimum der Bauthätigkeit folgen regelmässig aufeinander, es lassen sich also von Minimum zu Minimum Perioden unterscheiden, nämlich:

1.	1805—1821	mit einem	Maximum	von	55	Hauptgebäuden	i. J. 1812
2.	1821—1835	„	„	„	168	„	„ 1829,
3.	1835—1849	„	„	„	105	„	„ 1843,
4.	1849—1858	„	„	„	89	„	„ 1853,
5.	1858—1868	„	„	„	215	„	„ 1864,
6.	1869—1882	„	„	„	311	„	„ 1876,
7.	1882—1895	„	„	„	436	„	„ 1888.

Eine solche Periode dauert durchschnittlich ein Dutzend Jahre. Im gleichem Zeitraum folgen die Maxima aufeinander. Gemäss dieser Rechnung wäre also unter den gleichen Verhältnissen für das Jahr 1900 wiederum ein Maximum zu erwarten. Es ist indes möglich, dass dieses Maximum bei der derzeitigen regen Baulust bereits früher erreicht wird; voraussichtlich wird aber das kommende Maximum der Bauthätigkeit die vergangenen Maxima noch erheblich übertreffen.

3. Was ist die gemeinsame Ursache dieser Perioden?

München wächst von Jahr zu Jahr und zwar jährlich in steigendem Masse. Es ist also erklärlich, dass bei einer gleichmässigen Bauthätigkeit einmal ein fühlbarer Mangel an Wohnungen eintritt. Sobald die Anzahl der leerstehenden Wohnungen unter etwa 3 % der Zahl aller vorhandenen Wohnungen sinkt, so kann man von einer

beginnenden Wohnungsnot sprechen. Ist diese eingetreten oder steht sie bevor, so ist für das Baugewerbe ein ausschlaggebender Grund vorhanden, seine Thätigkeit zu vergrössern. Dies thun dann nicht nur alle bestehenden Geschäfte; um die günstige Konjunktur zu nützen, eilen viele Personen, auch nicht gelernte Bauleute, hinzu und eröffnen ein Bauunternehmen.

An dem Gewinn wollen ferner ausser den Unternehmern die übrigen Erwerbsthätigen beteiligt sein; die Bauarbeiter verlangen höhere Löhne; die Materialpreise steigen, die Ziegeleien vergrössern ihre Produktion u. s. f. Um weiter mitmachen zu können, wird dann von Vielen weit über die eigenen Kräfte Kredit in Anspruch genommen. Aus der lebhaften Produktion wird Ueberproduktion. Der Bedarf an Wohnungen ist reichlich gedeckt. Es wird trotzdem weiter gebaut. Eine Krisis muss eintreten. Die Schuldner können ihre Verpflichtung nicht einhalten. Alle Bauthätigkeit stockt. In den Ziegeleien lagert Material in Ueberfluss. Viele Arbeiter werden entlassen, die Arbeitslöhne sinken. Kurz, es tritt eine Depression ein, die nicht allein die Baugewerbe, sondern auch alle in Beziehung stehenden Gewerbe ergreift. Eine flaue Zeit herrschst für die Bauleute. — Nach und nach braucht nun die wachsende Bevölkerung die leerstehenden überzähligen Wohnungen wieder auf. Die wenigen Bauten, die alljährlich aufgeführt werden, genügen bald nicht mehr. Ein Mangel an leerstehenden Wohnungen wird fühlbar. Die Baubewegung geht wieder aufwärts. Das ist der sich etwa alle Dutzend Jahre wiederholende Gang der Bauthätigkeit.

4. Bieten sich nun nicht ausserdem besondere Momente dem Beobachter dar, die von lebhaftem Einfluss auf Einzelperioden sind?

A. Wenden wir uns zunächst der auffallenden Bauperiode (1821 — 1835) zu. Liegt derselben noch eine spezielle Ursache zu Grunde?

Diese Periode hat zwei Ursachen, die zwar ungleiche Bedeutung haben.

a) In den zwanziger Jahren dieses Jahrhunderts weht durch die Gesetzgebung ein freiheitlicher Zug, der vielen Gewerben für kurze Zeit einen Aufschwung verleiht.

b) Dieser zweite Grund dürfte den Ausschlag geben. Im Jahre 1825 bestieg Ludwig I. den Thron und eingedenk, der von ihm als Kronprinz gesprochenen Worte [27]): „Ich will aus München eine Stadt machen, die Deutschland so zur Ehre gereichen soll, dass keiner Deutschland kennt, wenn er nicht München gesehen hat", vergrösserte er seine bereits als Kronprinz entfaltete Bauthätigkeit noch erheblich. Das Schwabinger Thor war 1816 gefallen und 1822 ist die Situation der Ludwigsstrasse festgelegt und abgesteckt. Monumentalbauten werden nun in rascher Folge in Angriff genommen. 1824 Kriegsministerium und Kaserne, 1825 die Anatomie und in dem einen Jahre 1826 die alte Pinakothek, der Königsbau, der südliche Flügel der Residenz, die Allerheiligen-Hofkirche, das Herzog-Max Palais, 1827 die erste protestantische Kirche, 1828 das Odeon, 1829 die Ludwigskirche u. s. f. Absichtlich sind alle diese Bauten namentlich aufgezählt, um eine thatsächliche Vorstellung davon zu schaffen, wie sich auf wenige Jahre der Beginn zahlreicher Monumentalbauten zusammendrängt. Diese vom König ins Leben gerufene, lebhafte Bauthätigkeit musste einen fühlbaren Einfluss auf die Baubewegung der ganzen Stadt ausüben und belebend auf die Baulust der Residenz wirken. 1824 und 1826 schnellt die Kurve auffallend in die Höhe, allein die im Jahre 1825 erst 64000 Einwohner zählende Stadt bot auf die Dauer für die Produkte einer der-

[27]) Reber, S. 63 u. ff.

art auch im Hausbau intensiven Bauthätigkeit noch nicht ausreichend Absatz. 1829 erreichte diese Periode mit einem erheblichen Maximum ihren Höhepunkt und sinkt dann bedeutend. Eine empfindliche Krisis ist zu verzeichnen, der eine sehr tiefgehende Depression in den 30. Jahren folgt. Dass dieser Niedergang sehr lebhaft fühlbar war, beweist der bereits oben citierte Magistratsbeschluss vom 10. April 1832, in welchem von einem „gegenwärtigen Stillstande der öffentlichen und privaten Bauten und einer gänzlichen Erwerbslosigkeit" der Maurermeister gesprochen wird. 1835 werden nur 6 Hauptgebäude vollendet, die geringste Bauleistung, welche sich in unserem über neun Jahrzehnte ausgedehnten Vergleiche findet.

B. Um den plötzlichen Aufschwung der folgenden Periode, anfangs der 40. Jahre zu begründen, genügt es, anzuführen, München wird 1840 Eisenbahnstation. Der stets mit diesem wirtschaftlichen Fortschritt verbundene Aufschwung macht sich auch in der Bauthätigkeit bemerkbar.

C. Die Periode (1849—1858) hängt wieder mit dem Einfluss des Fürsten zusammen. Maximilian II. entfaltete, nachdem sich die Unruhen des Jahres 1848 gelegt hatten, eine lebhafte Bauthätigkeit, wenn auch nicht in dem Masse wie sein Vater. Er schuf die Maximilianstrasse mit dem sich daran schliessenden Stadtviertel.

Bei dem Niedergang der Bauthätigkeit nach 1829 und 1853 dürfte noch die Thatsache zu berücksichtigen sein: Beide Bauperioden zeigen einen bestimmenden Einfluss der regierenden Fürsten. Beide Könige legen neue Stadtteile an, der eine gen Norden, der andere gegen Osten. Beide liessen eine Eigentümlichkeit ausser acht, die sich bei jeder Stadtentwicklung beobachten lässt. Die natürliche, städtische Erweiterung ist durch den Zug nach dem Westen gekennzeichnet.

D. Für das Maximum der folgenden Periode liegt ausser dem rein wirtschaftlichen kein besonderer Grund vor. Das Wohnungsbedürfnis der bereits mehr als 150000 Einwohner zählenden Stadt ist an sich schon Grund genug zum Aufschwung. Die Meinung, dass die gewerbefreiheitliche Gesetzgebung des Jahres 1862 hier von Einfluss ist, erscheint nicht genügend begründet, denn

a) setzt das Steigen der Bauthätigkeit bereits 1858 ein, also die steigende Baubewegung befand sich bereits im vierten Jahre ihres Aufgangs, kann also nicht durch die Gewerbefreiheit verursacht sein.

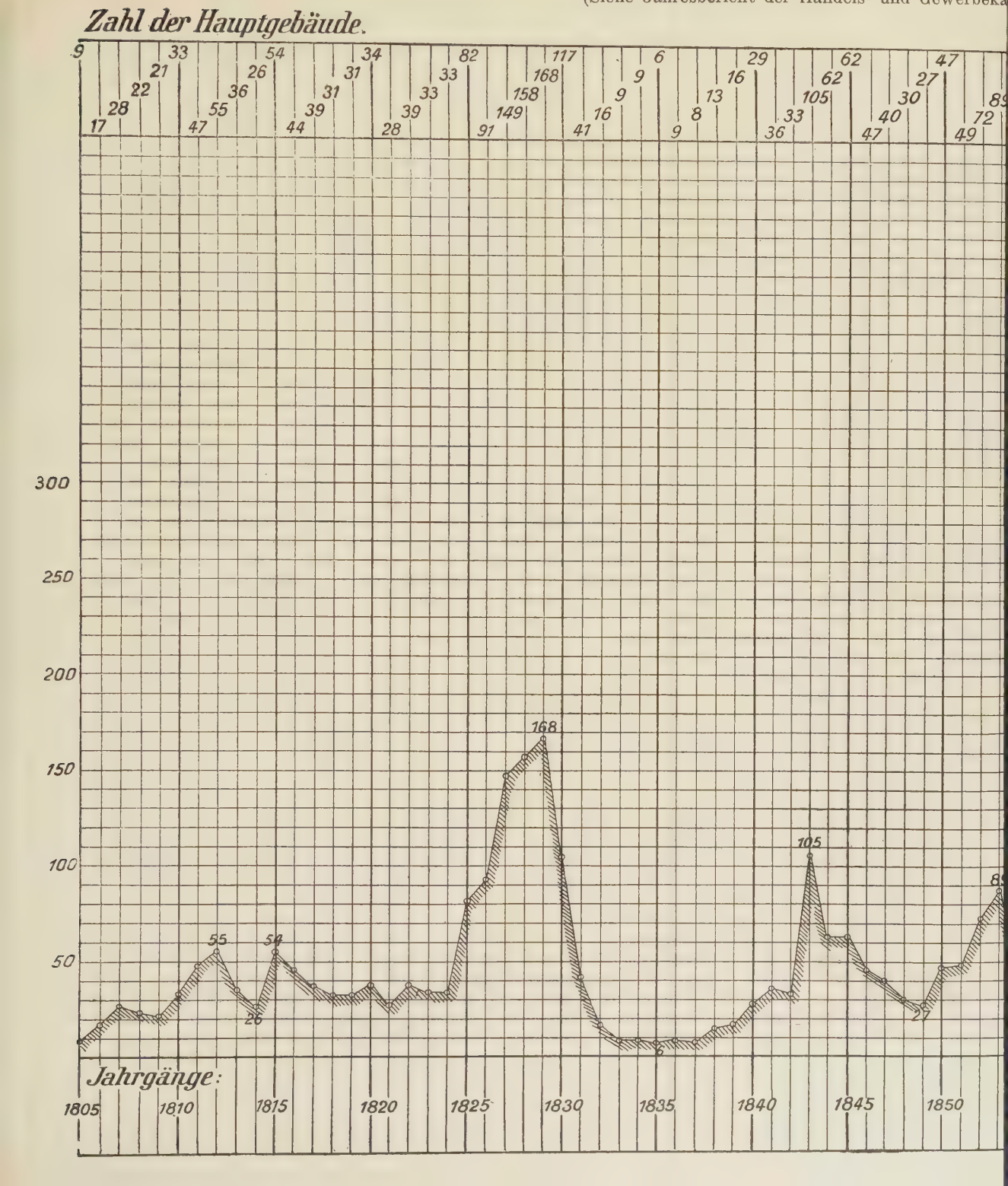
b) Die gewerbefreiheitlichen Gesetze für das Baugewerbe werden 1862 überhaupt noch nicht erlassen. Höchstens kann man von einem mittelbaren und fördernden Einfluss sprechen, dadurch, dass der Aufschwung zahlreicher anderer Gewerbe durch die Gewerbefreiheit auch die Baugewerbe hob. Erwähnt sei noch eine Notiz aus dem Berichte der Handels- und Gewerbekammer für Oberbayern: „1862. Von den Münchener Gewerben sind z. Z. vor Allem die sämtlichen Baugewerbe infolge der herrschenden Baulust in Flor, wie denn z. B. die 22 Zimmermeister Münchens ca. 680 Gesellen und Lerner beschäftigten und ausserdem zwei derselben Wasser- und zwei andere Dampfsägemühlen besitzen, um die nötigen Schnittwaren zu liefern".

Auf eine Besprechung der beiden letzten Bauperioden komme ich später zurück. Als 1868 die völlige Gewerbefreiheit erreicht war, ist es im Baugewerbe ganz still. Fast schien es, als ob der langjährige Kampf zwischen Gesetzgebung und Wirtschaftsentwicklung zwar mit dem Siege der letzteren, aber auch mit völliger Erschöpfung der Siegerin endete.

Tabelle I.

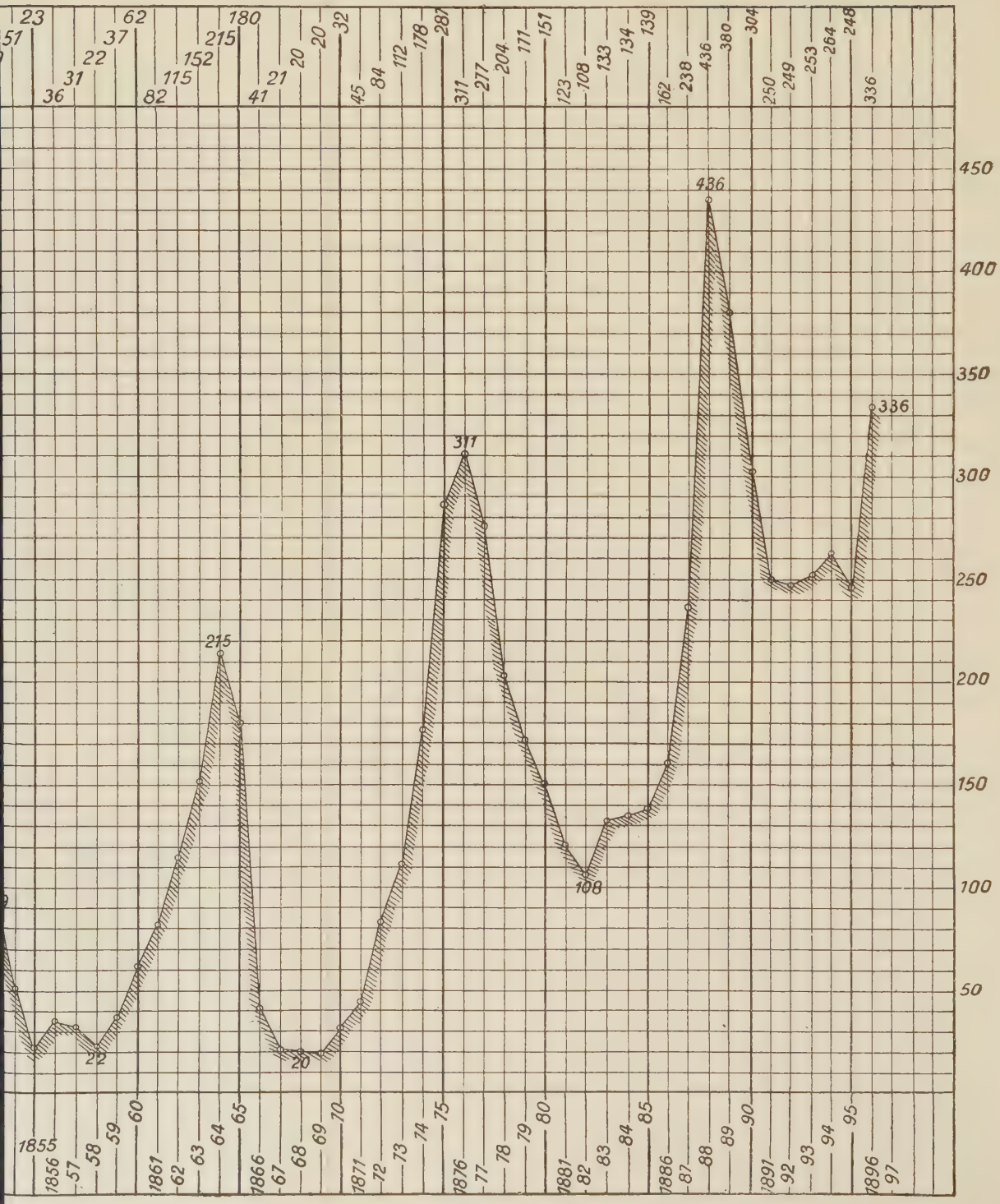
Graphische Darstellung der Bauthätigkeit in München in de

(Siehe Jahresbericht der Handels- und Gewerbeka



n Jahren 1805—1895, nach der Zahl der Hauptgebäude.

mmer für Oberbayern 1879/80 und folgende).



Kap. 3.

Die Statistik der baugewerblichen Bevölkerung.

Wie entwickelt sich während der Gewerbebeschränkung und parallel mit der geschilderten Bauthätigkeit die baugewerbliche Bevölkerung? Die folgende Tabelle II möge einen Ueberblick über die Zahl der baugewerblichen Meister während der ersten sechs Jahrzehnten verschaffen. Interessant an diesen Zahlen ist zunächst, dass dieselben, trotzdem sie aus vier von einander unabhängigen Berichten stammen, mit einer einzigen Ausnahme durchaus in wahrscheinlichem Verhältnis zu einander stehen. Dieses einzige Bedenken erregt die Angabe, 1861 habe es 30 Zimmermeister gegeben. Warum soll diese Zahl unwahrscheinlich sein?

1. Wenn es 1847 nur 9 und 1862 erst 18 Zimmermeister gegeben hat[32]), so sind 1861 nicht plötzlich 30 Zimmermeister vorhanden; das widerspricht vollständig der durch zünftlerische Gesetzgebung bedingten langsamen Entwicklung.

2. Die Zahl der Zimmermeister bleibt stets erheblich hinter der Zahl der Maurermeister zurück; die einzige ganz unbedeutende Abweichung im Jahre 1825 kann an dieser Regel nichts ändern. Nun soll es 1861 plötzlich um 50% mehr Zimmer- als Maurermeister geben, das ist unwahrscheinlich. Die statistischen Angaben für 1861 können also zum Vergleiche nicht herangezogen werden. —

Die Statistik zeigt, dass in den ersten Jahrzehnten des Jahrhunderts nur äusserst wenig Glückliche es zur Meisterschaft brachten. Noch in den 40er Jahren kommt auf mehr als 4000 Einwohner nur ein einziger baugewerblicher Betrieb. Allein es muss noch hervorgehoben werden, dass diese Meister sämmtlich Inhaber von Gerechtigkeiten

[32]) Der auf Seite 20 erwähnte Handelskammerbericht von 1862 zählt 22 Zimmermeister; die verschiedenen Quellen stimmen aber in diesem Punkte nicht genau überein.

Tabelle II.

Im Jahre	Maurermeister	Zimmermeister	Dachdeckermeister	Summe der Meister	Einwohner (rund)	Ein Meister, also 1 Betrieb, auf Einwohner
1802 [28]) / 1803 [29])	6	4	—	10	45 000	4500
1825 [28])	5	6	—	11	63 000	5727
1844 [28])	13	8	—	21	91 000	4333
1847 [30])	13	9	—	22	96 000	4364
1861 [30])	20	30 ?	3	—	148 000	—
1862 [31])	24	18	—	42	152 000	3619
1865 [31])	39	24	—	63	162 000	2571

	Maurer-			Zimmer-			Dachdecker-		Summe aller Bauhandwerker	Einwohner	Ein Bauhandwerker auf Einwohner
	meister	gehilfen	flicker	meister	gehilfen	flicker	meister	gehilfen			
1847 [30])	13	814	—	9	510	—	—	—	1346	96 000	71
1861 [30])	20	496	215	30	348	124	3	5	1233	148 000	120

[28]) Schlichthörle, Gewerbebefugnisse, Einleitung.
[29]) Hazzi, Statistische Aufschlüsse, Bd. III S. 251.
[30]) Hermann, Die Bevölkerung und die Gewerbe.
[31]) Jahresbericht der Oberbayerischen Kreis-Handels- und Gewerbekammer für 1865. S. 55 u. 56.

waren. Ausserdem gab es noch selbstständige Handwerker, die unmittelbar unter dem Hofschutz standen,[33]) z. B. im Jahre 1803 waren es 6 Maurer, 6 Zimmerleute und 1 Zimmergesell. Dieselben durften nur auf eigene Faust arbeiten, d. h. keinen Gehilfen halten, sie haben also auf die vorliegende Tabelle keinen Einfluss; der gewissenhafte Chronist gewährt ihnen auch nicht das Prädikat Meister. Wahrscheinlich gab es auch später noch diese unter dem Hofschutz stehenden Professionisten. Auf die Angaben dieser Tabelle II komme ich bei einem Vergleiche mit der neueren Statistik noch zurück.

Aus den Jahren 1847 und 1861 stehen uns auch Angaben über die Zahl der Gehilfen und Flicker zu Gebote. Im Gegensatz zu den wenigen Meistern sehen wir, dass München eine ganze Anzahl von Bauhandwerkern aufweist. Charakteristisch für die Gewerbebeschränkung ist es: wenige Bevorzugte erlangen die Meisterschaft, trotzdem finden sie aber — wie oben erwähnt — kein genügendes Auskommen bei sinkender Conjunctur. Ihnen gegenüber steht eine zahlreiche abhängige Handwerkerschaft, die vergeblich nach Selbständigkeit ringt. —

Es sei mir gestattet, auf die statistischen Verhältnisse des Baugewerbes im Lande Bayern, welche auf umstehender Tab. III[34]) dargestellt sind, einen betrachtenden Blick zu werfen.

Ein Vergleich der Zahl der Maurermeister im Jahre 1847 und 1861 zeigt, dass in Bayern diesseits des Rheins ein Maurermeister auf 1827 resp. 2025 Einwohner kommt; hingegen in der gewerbefreiheitlichen Pfalz in beiden Jahren bereits auf 329 resp. 322 Einwohner. Das ist ein gewaltiger Unterschied. „Diese Zahlen zeigen deutlich die Schädlichkeit der Gewerbebeschränkung“ ruft jeder überzeugte Gewerbefreiheitsmann aus, sicher einen neuen Beweis zu Gunsten der gewerblichen Freiheit auch im Bau-

[33]) Hazzi, Bd. III. Abt. I. S. 255,
[34]) Hermann, Die Bevölkerung u. die Gewerbe.

Tabelle III.

	Erhebungsjahr	Einwohnerzahl 1846 u. 1861	Bau-Maurer: Meister oder für eigene Rechnung arbeitende Personen	Bau-Maurer: Gehilfen u. Lehrlinge	Bau-Maurer: Mauerflickarbeiter
Bayern diesseits d. Rheins	1847	3 896 404	2 132	24 148	343
	1861	4 081 768	2 015	25 148	3 005
Pfalz	1847	608 470	1 850	788	—
	1861	608 069	1 890	2 177	404
Königr. Bayern	1847	4 504 874	3 982	24 936	343
	1861	4 689 837	3 905	27 325	3 409
	Auf eine oben angeführte				
Bayern diesseits d. Rheins	1847		1 827	159	
	1861		2 025	144	
Pfalz	1847		329	772	
	1861		322	236	
Königr. Bayern	1847		1 132	178	
	1861		1 201	153	

gewerbe zu erhalten. Allein es ist doch noch Folgendes zu berücksichtigen: Vergleicht man die Summe der Bauhandwerker (Meister, Gesellen, Lehrjungen und Flicker zusammen) mit der Einwohnerzahl, so entfällt im Jahre 1847 im diesseitigen Bayern auf 79 und in der Pfalz erst auf 175 Einwohner und im Jahre 1861 im diesseitigen Bayern auf 74 und in der Pfalz auf 105 Einwohner ein Bauhandwerker. Dies zeigt, dass, wenn auch die Meister-

handwerker

Zimmerleute (incl. Brunnenbauer)			Dachdecker		Summe der		Gesamt-Summe aller Personen.
Meister oder für eigene Rechnung arbeitende Personen	Gehilfen u. Lehrlinge	Flickarbeiter	Meister	Gehilfen	Meister oder für eigene Rechnung arbeitende Personen	Gehilfen, Lehrlinge u. Flicker	
2 121	19 622	417	212	300	4 465	44 830	49 295
2 152	19 210	2 128	541	374	4 708	49 865	54 573
534	262	—	36	20	2 420	1 070	3 490
559	638	82	55	42	2 504	3 313	5 817
2 655	19 884	417	248	320	6 885	45 900	52 785
2 711	19 848	2 210	596	416	7 212	53 178	60 390
Person treffen Einwohner							
1 790	195				873	87	79
1 897	191				866	82	74
1 140	2 322				251	569	175
1 072	981				243	184	105
1 697	222				654	98	85
1 668	212				650	88	77

zahl in der Pfalz eine relativ grössere ist, dennoch die Bauhandwerker im diesseitigen Bayern viel zahlreicher Beschäftigung und Verdienst finden. „Also die Gewerbebeschränkung ist doch für die Entwicklung der baugewerblichen Bevölkerung vorteilhafter, da ja das diesseitige Bayern eine viel zahlreichere Baubevölkerung aufweist als die gewerbefreiheitliche Pfalz", frohlockt überglücklich der Zünftler, stolz dem Gegner auch einmal einen Zahlenbeweis

entgegenhalten zu können. Indes Zünftler und Gewerbefreiheitsmann haben nur aus den Zahlen ihren Schluss gezogen, und gar nicht bedacht, dass nur bei sonst gleichen Verhältnissen die Möglichkeit eines Vergleichs besteht. Vergleichbare baugewerbliche Verhältnisse sind aber hier nicht vorhanden aus zwei Gründen.

1. Wo wird am lebhaftesten gebaut? Wo lebt die verhältnismässig zahlreichste Baubevölkerung? Doch in den Städten. Bayern diesseits des Rheins besitzt aufblühende Städte. München, Nürnberg, Augsburg u. a. sind bereits in der Mitte des Jahrhunderts stattliche, aufblühende Gemeinwesen, welche bei lebhaftem Wachstum eine zahlreiche Baubevölkerung ernähren. Die Pfalz hat überhaupt keine grösseren Städte aufzuweisen. Die heutigen Städte Kaiserslautern, Landau, Speyer sind damals unbedeutende Landstädtchen, die sich in der baugewerblichen Thätigkeit kaum vor dem platten Lande auszeichnen.

2. In Bayern diesseits des Rheins wurde durch die Fürsten eine lebhafte Bauthätigkeit angeregt, die, wie wir kennen gelernt haben, von grossem Einfluss auf die baugewerbliche Entwicklung war. In der Rheinpfalz ist dieser Antrieb durchaus unbedeutend.

Es ist also ganz erklärlich, dass in der Pfalz, wo eine geringere baugewerbliche Thätigkeit herrscht, auch demgemäss eine wenig zahlreiche Baubevölkerung gedeiht. Nur hängt dies nicht mit der Gesetzgebung zusammen. Dieses Beispiel lehrt, wie skeptisch man Schlüssen, die aus einseitigen Zahlenvergleichen gezogen sind, gegenüberstehen muss. —

Allein Eins zeigt unsere Statistik doch. Die Grösse der einzelnen baugewerblichen Betriebe beider Länder ist gänzlich verschieden von einander. In der Pfalz entfallen im Jahre 1847 resp. 1861 auf einen Maurermeister 0,43 resp. 1,15 Gehilfen; es überwiegen also die Alleinbetriebe und die kleinen Meister. Im diesseitigen Bayern treffen in den-

selben Jahren auf einen Maurermeister durchschnittlich 11,3 resp. 12,5 Gehilfen. Die einzelnen Betriebe beschäftigen also eine erhebliche Anzahl Personen, die grösseren und grössten Betriebe herrschen vor. Ganz ähnlich liegen die Verhältnisse bei den Zimmergewerben in beiden Ländern.

Nach Schmoller[35]) kommen 1861 auf einen Maurer- und Zimmermeister in Württemberg 1—2 Gesellen, in Preussen 4—5, in Sachsen 18—25, in Berlin 14—16 Gesellen. Und oben sahen wir, dass 1862 in München auf einen Zimmermeister durchschnittlich 31 Gesellen treffen.

Die Betriebsgrössen der Baugeschäfte in den einzelnen Ländern und Städten sind also durchaus verschieden. —

— —

Hat nun die Gewerbebeschränkung ihr Ziel erreicht, ihr Ziel, sowohl wenigen Begünstigten auf Kosten aller Anderen ein begrenztes Arbeitsfeld und auskömmlichen Verdienst zu schaffen, als auch durch diese Beschränkung auf wenige Bevorzugte, durch diess Fehlen der Konkurrenz einer ungleichmässigen und unsoliden Entwicklung vorzubeugen?

Die Thatsachen zeigen, dass sogar die wenigen Meister während der Gewerbebeschränkung bei niedergehender Bauperiode unter Mangel an Beschäftigung und Verdienst leiden. Die ganze Bauthätigkeit ist einem lebhaften Auf- und Niedergang unterworfen. Es gelingt der Gewerbebeschränkung nicht einmal, ihre Bauthätigkeit vom Tadel der Unsolidität rein zu halten; denn im Handels- und Gewerbekammerbericht 1872—73[36]) heisst es: „... das in raschem Aufblühen begriffene München, welches sich seit 1866 schwin-

[35]) Schmoller, Kleingewerbe. S. 377.

[36]) Bericht der Handels- u. Gewerbekammer für Oberbayern 1872/73 S. 236.

delhafter Bauunternehmungen enthalten hat ...". Es kamen also trotz der Gewerbebeschränkung vor 1866 unsolide Baugeschäfte vor.

Zur Zeit der Gewerbebeschränkung wird eine zahlreiche baugewerbliche Bevölkerung beschäftigt, aber äusserst wenige gelangen zur Selbständigkeit; die Zahl der Betriebe nimmt nur langsam, wenn auch stetig zu.

Die Streitigkeiten und behördlichen Entscheide über die Grenzen der gegenseitigen Gewerbebefugnisse nehmen kein Ende.

In dem langjährigen Ringen — wenn ich so sagen darf — zwischen Gewerbebeschränkung und Wirtschaftsentwicklung des Baugewerbes ist die letztere das stärkere Element. Der Kampf beider endet mit dem Sturze der Gewerbebeschränkung; die siegende Wirtschaftsentwicklung verlangt Durchführung der Gewerbefreiheit.

Wie gestaltet sich nun die Lage des Baugewerbes gestützt auf die Gewerbefreiheit während der letzten Jahrzehnte?

2. Teil.

Das Münchener Baugewerbe zur Zeit der Gewerbefreiheit.

Kap. 4.

Die gesetzlichen Bestimmungen und Bestrebungen auf diesem Gebiete.

Wir haben oben gesehen, das Jahr 1868 bringt für das Baugewerbe in Bayern volle Gewerbefreiheit, welche durch das Reichsgesetz 1872 nochmals bestätigt wird. Gewerbefreiheit im Baugewerbe heisst nun soviel, es kann jedermann nach erfolgter Anmeldung ein Baugewerbe betreiben, ohne Rücksicht auf seine Ausbildung, seine Vorkenntnisse und Befähigung. Allein die Bauausführung steht ihm keineswegs frei. Hier bestehen ausführliche baupolizeiliche Vorschriften, die der Bauausführung hinsichtlich der Statik, Feuersgefahr, Hygiene und Aesthetik gewisse Grenzen ziehen. Diese Bestimmungen sind in der Münchner Bauordnung enthalten. Es ist von Interesse die Entwicklung der Münchener Bauordnung durch ihre wichtigsten Phasen kurz zu verfolgen. Der Handels- und Gewerbekammerbericht teilt für 1862 mit: „Ueber die aus dem Jahre 1489 stammende Bau- und Feuerpolizeiordnung werden vielfach Klagen laut, da sie häufig, wenn auch in wohlthätigster Absicht, einen zu bureaukratischen Charakter annimmt, ... eine gründliche Revision dieser teilweise veralteten und auf die grossen technischen Fortschritte der Gegenwart nicht mehr anwendbaren Vorschriften, dürfte als ein dringendes Bedürfnis bezeichnet und mit allseitigem grossen Danke begrüsst werden".

An der Notwendigkeit der Erneuerung dieser längst veralteten Bauordnung war wohl nicht zu zweifeln.

Englert berichtet in der „Münchner Bauordnung, Einleitung“ folgendes über die Geschichte derselben:

„Das Baupolizeirecht der Haupt- und Residenzstadt München entbehrt noch am Anfang der 60. Jahre einer umfassenden Regelung. . . . . Auf Grund des Artikels 180 des Polizei-Strafgesetzbuches vom 10. Nov. 1861 erging unterm 2. Okt. 1863 die erste „allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München“. Durch Einführung des Strafgesetzbuches für das deutsche Reich (§ 367,15), dann durch Erlassung des Polizeistrafgesetzbuchs für Bayern vom 26. Dez. 1871, Art. 100, hatte die gesetzliche Grundlage der M. Bauordnung eine erhebliche Umgestaltung erfahren. Die Aenderung bestand darin, dass baupolizeiliche Vorschriften fortan in Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften auch zum Zwecke der Gesundheit erlassen werden durften. Nachdem bereits am 16. Mai 1876 eine k. Verordnung betr. die Aufführung von Gebäuden im offnen Bausystem erfolgt war, erging am 3. April 1879 eine k. Verordnung die Bauordnung Münchens betr., welche abgesehen von der formellen Anordnung des Stoffes der früheren Bauordnung nur insoweit geändert war, als dies durch die neue Gesetzgebung oder die gemachten Erfahrungen geboten war. (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 347 und 447) . . . Auch die neuste Entwicklung wurde durch eine Aenderung der einschlägigen Gesetzgebung eingeleitet. Durch Art. 8 der Novelle vom Brandversicherungsgesetz etc. vom 5. Mai 1890 (Gesetz- und Verordngsbl. S. 223) erfuhr nämlich Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches eine wichtige Aenderung in dem Sinne, dass ausser der eigenmächtigen und planwidrigen Bauführung jede Uebertretung baupolizeilicher Vorschriften unter Strafe gesetzt ist. Auf Grund dieser veränderten Gesetzgebung wurde bereits am 31. Juli 1890 eine neue Bauordnung für die Landesteile diesseits des Rheins, ... und erst unterm 29. Juli 1895 für München erlassen. (Gesetz- und Verordnbl. S. 531 und S. 333). Die vorliegende neue Münchner Bauordnung schliesst sich im wesentlichen an ihre Vorgängerin an, enthält aber auch manche Neuerung, wie sie die in der neueren Zeit gross-

artig fortschreitende Entwicklung der Hauptstadt, sowie die Rücksicht auf Gesundheit, auf Feuersicherheit und Aesthetik erforderten. Von wichtigeren Aenderungen seien hier die Einführung der Vorgartenlinien, die Verschärfung der Baulinienwirkung, die Annahme des Reichsziegelmasses, die Neuregelung der Gebäudehöhe, die Zulassung von Souterrainwohnungen und die Beschränkung der Rückgebäude erwähnt. . . ."

Soweit die Geschichte der Münchner Bauordnung; eine Betrachtung wichtiger Punkte derselben erfolgt im Laufe der Arbeit an geeigneten Stellen. —

Nachdem die Gewerbefreiheit im Baugewerbe über ein Jahrzehnt bestand, machte sich in manchen Kreisen eine lebhafte Reaktion gegen dieselbe fühlbar. Es ist eine regelmässige historische Erscheinung, dass nach dem Durchdringen freiheitlicher Strömungen einige Zeit später ein Rückschlag eintritt. Das Gesetz vom 11. Juli 1881 gestattet die Gründung von Innungen, ein Beitrittszwang wird aber nicht ausgesprochen. Noch weiter in dieser Richtung gehen die Bestimmungen der Gewerbeordnung[37]) in § 100:

„Von der Ablegung einer Prüfung kann die Aufnahme nur abhängig gemacht werden, wenn Art und Umfang derselben durch das Statut geregelt sind; die Prüfung darf nur den Nachweis der Befähigung zur selbständigen Ausführung der gewöhnlichen Arbeiten des Gewerbes bezwecken. § 100 e. Für den Bezirk einer Innung, deren Thätigkeit auf dem Gebiete des Lehrlingswesen sich bewährt hat, kann durch die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Aufsichtsbehörde bestimmt werden:

1. Dass Streitigkeiten aus den Lehrverhältnissen auf Anrufen einer der streitenden Teile von der zuständigen Innungsbehörde auch dann zu entscheiden sind, wenn der Arbeitgeber, obwohl er ein in der Innung vertretendes Gewerbe betreibt und selbst zur Aufnahme in die Innung fähig sein würde, gleichwohl derselben nicht angehört.

2. Dass und inwieweit die von der Innung erlassenen Vorschriften über die Regelung des Lehrlingsverhältnisses, sowie über die Ausbildung und Prüfung der Lehrlinge

[37]) Gewerbeordnung, § 100.

auch dann bindend sind, wenn der Lehrherr zu den unter Nr. 1 bezeichneten Arbeitgebern gehört.

3. Dass Arbeitgeber der unter Nr. 1 bezeichneten Art von einem bestimmten Zeitpunkte an Lehrlinge nicht mehr annehmen dürfen. Die Bestimmungen sind widerruflich.“

Diese Vorschriften deuten immerhin die Richtung an, die möglicherweise eine neue Gesetzgebung einschlagen könnte.

Der Lehrling der neuen Innung wird auf Vorschlag des Meisters nach dreijähriger Lehrzeit zum Gesellen gesprochen, er erhält dann den Gesellenbrief. Aehnlich ist es beim Meisterwerden, nur vorschriftsmässiges Arbeiten und Lernen, kein Meisterstück, keine Prüfung.

Laut Adressbuch 1896 beläuft sich die Zahl der Innungsmeister unter 320 namentlich aufgeführten Baugeschäften und Maurermeistern auf 54 und bei 79 Zimmermeistern auf 16 Innungsmeister. Der Zahl nach sind sie also die Minorität. —

Anfang der achtziger Jahre trat infolge der ungesunden Spekulation für die Baugewerbe wieder eine flaue Zeit ein, nicht allein in München, sondern auch in andern Städten Deutschlands war dieser Niedergang fühlbar. Es gab Stimmen genug, welche die Ursache davon in der bestehenden Gewerbefreiheit erblickten. Die Reichstagsverhandlungen dieser Jahre spiegeln die Bestrebungen jener Zeit wieder. Der Abgeordnete Ackermann brachte seit 1884 mit Modifikation alljährlich einen Gesetzentwurf auf Abänderung der Gewerbeordnung ein, der namentlich zwei Bestimmungen enthielt:

1. Für das Handwerk wird ein Befähigungsnachweis durch Prüfung verlangt.

2. Die der Innung nach § 100 e der Gewerbeordnung in Aussicht gestellten Privilegien, müssen einer Innung verliehen werden, wenn ihr mehr als die Hälfte der Gewerbetreibenden des betr. Bezirks angehören.

Sogar in dritter Lesung werden diese Anträge ange-

nommen, allein der Bundesrat lehnte sie als undurchführbar ab. Der Abgeordnete von Kardorff verlangt 1887 die Ablegung einer technischen Prüfung vor einer staatlichen Prüfungsbehörde.

In der Sitzung vom 30. Januar 1886[38]) bei der Verhandlung der Anträge der Abg. Graf Behrenhoff und Lohren betr. Einführung eines Befähigungsnachweises kommen die baugewerblichen Verhältnisse zur Sprache. Vom Centrum wird der bestehende Zustand in allen Gewerben und besonders für das Baugewerbe in den schwärzesten Farben gemalt. Eine Besserung wird nur erwartet von reaktionären Bestimmungen. Allein auch der Abg. Dr. Baumbach gibt zu, wenn auch recht vorsichtig, dass der Befähigungsnachweis unter Umständen vielleicht etwas für sich haben kann, wenn es sich um die Baugewerbe handelt — er hat da wenigstens einigen Sinn. Der Abg. Dr. Meyer-Jena betont: Bei den einzelnen Gewerben der Bauhandwerker wäre die Frage, ob dieselben einer Prüfung zu unterziehen seien, der Erwägung wert, namentlich wo das Interesse der öffentlichen Sicherheit in Betracht kommt. Selbst der Abg. Grillenberger erkennt für das Baugewerbe die Nützlichkeit wenigstens eines theoretischen Befähigungsnachweises an.

Am 24. März 1887[39]) führt der freikonservative Abg. Lohren aus:

„Selbst diejenigen Abgeordneten meiner Fraktion, die der Gewerbefreiheit ebenso sehr huldigen, wie die liberalen Parteien, sind doch der Meinung, dass es eine ganze Reihe von Gewerben gibt, für welche eine technische Prüfung durchaus notwendig ist und zwar namentlich für solche Gewerbe, welche bei mangelhafter Ausübung Leben und Gesundheit der Mitbürger gefährden. Insbesondere ist es das Baugewerbe, für welches wir den

[38]) Stenographische Berichte über die Verhandlungen des Reichstags. Session 1885/86 Bd. II S. 809 u. ff.

[39]) Stenographische Berichte über die Verhandlungen des Reichstags-Session 1887. Bd. I S. 243 u. ff.

Befähigungsnachweis, d. i. eine Art Meisterprüfung, für nötig halten. Wir werden darin bestärkt, ebenso wie die liberalen Parteien, durch die schweren Unglücksfälle einstürzender Bauten, welche sich alljährlich in verschiedenen Städten des Reiches wiederholen. . . . Diese Art von technischen Prüfungen soll nicht ausgeführt werden von parteiischen Meistern, sondern von ganz unparteiischen Reichsbehörden. Sie müssen so eingerichtet werden, dass sie auch dem ärmsten Gesellen zugänglich sind. Die Prüfung, wie wir sie insbesondere für Maurer, Zimmerer, Daohdecker etc. vorschlagen, unterscheidet sich aber ganz wesentlich von den chikanösen Meisterprüfungen, wie sie in dem Antrag Biehl und Genossen nach antiquierter Weise wieder eingeführt werden sollen. (Der Antrag des Centrums zielte nämlich auf Zwangsinnung und Meisterprüfung in allen Gewerben hin.) In Bezug auf diese Art der Meisterprüfungen kann ich namens sämtlicher Parteigenossen erklären, dass wir unter keinen Umständen darauf eingehen. Wir wollen von der Wiedereinführung dieser Prüfungen durch Konkurrenzmeister nichts wissen".

Man sieht hieraus, selbst prinzipielle Gegner jeder Einschränkung der Gewerbefreiheit sind beim Baugewerbe dem Befähigungsnachweise zugänglicher. Eine gesetzliche Beschränkung der Gewerbefreiheit für das Baugewerbe trat jedoch in Deutschland bislang nicht ein.

Die Anhänger des Befähigungsnachweises versprechen sich von der Durchführung dieser Forderung die Beseitigung oder wenigstens Verminderung der Unsolidität im Baugewerbe. Allein die Gegner der Ansicht halten dem Postulat doch gewichtige Bedenken entgegen:

1. Die grösseren Baugeschäfte haben heute eine solche Ausdehnung gewonnen, dass der Befähigungsnachweis des Oberleiters allein keine genügenden Garantien bieten würde, bei gleichzeitiger Vornahme mehrerer Bauten. Es müsste also der Befähigungsnachweis auch auf Beamte des Baugeschäfts ausgedehnt werden.

2. Eine logische Folge dieser Bestimmung wäre natürlich eine genaue Begrenzung der Einzelgewerbe, sowohl

was die Prüfung anbelangt, als auch was die gesetzliche Grenze der erlangten Berechtigung anbetrifft. Es dürfte dies bei dem Ineinandergreifen der modernen Betriebe schwer durchführbar sein. Unendliche Grenzstreitigkeiten wegen unrechtmässiger Ausdehnung der Gewerbebefugnisse würden wieder laut werden, um eine gesunde Entwicklung durchaus zu hindern.

3. Der Befähigungsnachweis garantiert zwar für ein gewisses Mass von Kenntnissen, aber absolut nicht für die geringste Anforderung an den guten Willen. Nur zu häufig ist das unerhört unsolide Bauen keineswegs auf einen Mangel an technischem Können zurückzuführen, sondern die Unsolidität der Bauführung ist völlig bewusste Absicht. Der Bauschwindler hofft eben, es werde ihm gelingen, noch vor dem Zusammenbruch, das „mit allen Anforderungen der Neuzeit" hergestellte Bauwerk vorteilhaft zu verkaufen. Warum soll ein solcher Bauschwindler seinen Befähigungsnachweis nicht führen können?

4. Die sogenannten Strohmänner spielen in dem unsoliden Baugewerbe eine grosse Rolle. Warum soll es denn nicht Strohmänner mit Befähigungsnachweis geben? Einem Geldmanne wird es auch möglich sein, einen geprüften Bauleiter für seine unsoliden Bauten zu finden. Dies sind einige Gründe, welche gegen den Befähigungsnachweis angeführt werden. —

Ein anderes Postulat zum Schutze des Baugewerbes und zum Schutze vor dem Baugewerbe ist das der baupolizeilichen Kontrolle. Die Anhänger der Forderung erwarten von dieser eine ausserordentliche Garantie gegen unsolide Bauführungen. Auch hier erheben die Gegner der Bestrebung verschiedene Bedenken gegen die Möglichkeit und den Erfolg der Baukontrolle:

1. Zur Durchführung der baupolizeilichen Kontrolle wäre es nötig, eine ganze Anzahl städtischer Aufsichtsbeamten anzustellen, welche eine praktische und theoretische Vorbildung genossen haben müssten. Im Jahre 1896 wurden in München 2060 Bauten aufgeführt. Da sich hierunter viele kleinere Bauvornahmen befinden, so wird nicht an allen im Jahre gleichzeitig gebaut. Nehmen wir an, es werden nur etwa 1000 Bauten gleichzeitig geführt. Die Kontrolle müsste nun wenigstens täglich zweimal geschehen; es sind also täglich 2000 Kontrollen nötig. Ein Beamter kann in einer Stunde durchschnittlich höchstens 4 Baukontrollen bewältigen, bei einem achtstündigen Arbeitstag leistet er also täglich 32 Kontrollen. Unter diesen Bedingungen sind 63 neue städtische Beamte notwendig, was einige Schwierigkeiten bereiten dürfte.

1. Die Bauthätigkeit befindet sich in ständigem periodischen Auf- und Niedergang. Das Jahr 1896, für das wir soeben 63 Baukontrolleure berechnet haben, ist noch ein ruhiges Baujahr. Nun müsste doch entsprechend der Steigerung der Bauthätigkeit auch die Zahl der Kontrollbeamten gesteigert werden. Wer wollte die bezahlen? Sollen ferner die Beamten bei Niedergang wieder entlassen werden, da sie nicht mehr beschäftigt werden können? Wer wollte ihnen Pensionen gewähren? Dies dürfte die Durchführung einer erstrebten ausreichenden Baukontrolle unmöglich machen.

3. Wem würde die Verantwortung bei Bauunfällen anheim fallen, dem Baukontrolleur oder dem Bauunternehmer? Natürlich dem, der bei Meinungsverschiedenheit in statischer Hinsicht die definitive Entscheidung hat. Dieses Recht des endgiltigen Entscheides müsste aber unbedingt mit der Baukontrolle verbunden sein, also die Verantwortung würde bisweilen von den Schultern des Unternehmers auf die der Baukontrolle abgewälzt. Damit wird ein höchst bedenklicher Zustand geschaffen. Dem

unzuverlässigen Baumeister muss das Gefühl und Bewusstsein der völligen Verantwortlichkeit über Thun und Lassen bewahrt sein, bei durch Fahrlässigkeit verschuldeten Unfällen muss er vor den Richter gezogen werden können.

4. Leichtsinnige Bauunternehmer würden durch eine regelmässige Kontrolle veranlasst, an Aufsichtsbeamten zu sparen, und es würde mit der Verantwortung wegen Bausicherheit auch noch die Arbeit der Bauleitung auf die Kontrollbeamten übertragen werden können.

5. Die Baukontrolleure würden nur bei gutem Willen des Baumeisters irgend welchen Einfluss üben können, denn die zweimalige tägliche Kontrolle dauert $^1/_2$ Stunde. Es bleibt also dem Bauschwindler Zeit und Gelegenheit überreichlich, so unsolide und liederlich wie nur möglich zu bauen, ohne dass es für den Baukontrolleur nachher gleich bemerkbar zu sein braucht.

6. Endlich sei nur noch erwähnt, dass es bei der Fabrikinspektion Fälle giebt, wo trotz der Fabrikinspektoren allen Vorschriften zuwiderlaufende Zustände herrschen. Das Vorhandensein der Inspektion hat in jenen Fällen also nicht genügt, um tadelfreie Zustände zu schaffen.

Dies sind einige Bedenken, welche von den Gegnern der Baukontrolle erhoben werden. Bei beiden Bestrebungen herrscht das fühlbare Bedürfnis nach Aenderung; beide erkennen an, dass die heutigen Zustände bedenklich und auf die Dauer unhaltbar sind; beide Postulate stehen auf völlig entgegengesetztem Boden, beide streiten einander irgend welchen Erfolg ab. Im Kapitel über Bausicherheit werden wir sehen, inwieweit eine Baukontrolle für München eingeführt ist.

Während diese beiden Bestrebungen sich hauptsächlich darauf richten, Leben und Gesundheit der Bauhandwerker und der Bevölkerung zu schützen, verlangen andere

Postulate vornehmlich Schutz der Handwerker vor Ausbeutung durch schwindelhafte Baumeister.

Es wird beansprucht, dass der Bau bei Bankerott des Unternehmers den nicht bezahlten Lieferanten, Handwerkern und Arbeitern übergeben werde, damit diese ihn als Ganzes oder auf Abbruch verkaufen können, um ihren Forderungen nachzukommen. In diesem Postulat steckt nun die Voraussetzung, der Wert des Grundstückes und des darauf errichteten Hauses sei trennbar, denn sonst ist ein Verkauf des einen Teils ohne den anderen undenkbar. Ganz abgesehen davon, ob dies möglich ist, liegt dieser Forderung ferner die Auffassung zu Grunde, dass das Haus lediglich ein Produkt der bei dem Bau beschäftigten Arbeiter und Lieferanten sei. Denn beteiligten sich an der Errichtung des Hauses ausser den erwähnten Arbeitern, Handwerkern und Lieferanten noch andere Elemente, so kann es jenen bei Nichterfüllung ihrer Forderungen unmöglich allein zugesprochen werden. Das Haus entsteht aber aus einer Kombination der folgenden Produktionselemente: 1. Grund und Boden, 2. das verwendete Material, 3. Mitwirkung der Werkzeuge und Maschinen und 4. Arbeitskräfte der beschäftigten Personen. Der Bauunternehmer vereinigt diese vier Elemente und schafft durch seine Thätigkeit ein neues Produkt: das Haus. Die Lieferungen und die Arbeitsleistungen der Bauleute sind nur Elemente bei der Produktion des Hauses; das Haus ist ein Produkt des Betriebsunternehmers. Aus diesem Grunde ist es nicht berechtigt, einem Teil der mitwirkenden Elemente, nämlich Lieferanten und Arbeitern, das ganze Produkt zuerkennen zu wollen. Damit fällt dieses Postulat. Noch völlig unberücksichtigt ist es geblieben, dass bei einem Verkauf auf Abbruch eine erhebliche Entwertung eintritt, da ja der durch die Vereinigung der Produktionselemente geschaffene Mehrwert wieder hinweggenommen wird.

Allein die Forderung der Lieferanten, Handwerker und Arbeiter ist selbstverständlich durchaus berechtigt, den Wert jener Produktionselemente, die sie dem Unternehmer geliefert haben, und welche derselbe zu einem neuen Produkt vereinigt hat, zurückzuerhalten, im Falle der Unternehmer die Zahlungen einstellt. Um dies zu ermöglichen, ähnlich wie der Grundstückverkäufer den Wert seines Grundstückes durch Hypothek behält, könnte bei Bauforderungen eine Sicherheitshypothek gewährt werden. In dem zur Annahme gelangten bürgerlichen Gesetzbuch für das deutsche Reich gewährt der § 648 dem Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks, dass derselbe für seine Forderungen aus dem Vertrage die Einräumung einer Sicherheitshypothek am Baugrundstück des Bestellers verlangen kann[40]). Dieser zugestandene Schutz versagt indessen, sobald das Grundstück bereits in der Höhe des Wertes des Areales und Neubaues hypothekarisch belastet ist. Da dieses aber meist bei unsoliden Bauvornahmen stattfindet, so wird dieser Paragraph thatsächlich wenig Nutzen bringen können. Jene Sicherheitshypothek hat dann keinen Wert mehr und würde bei einer Subhastation ausfallen.

Im Interesse der Bauhandwerker hat man dann auch einen weitergehenden Schutz beansprucht. Der Reichsgerichtsrat O. Bähr wollte den Bauhandwerkern an dem Baugrundstück ein allen anderen Rechten an demselben vorhergehendes Pfandrecht in dem Umfange der Werterhöhung des Grundstücks durch den Bau gewähren. Ganz übereinstimmend damit erstrebt ein Antrag des Abg. Bassermann[41]) für die Bauhandwerker die Einräumung eines gesetzlichen Pfandrechts an der Liegenschaft, welches

---

[40]) Vergl. die Verhandlungen des XXIV. deutschen Juristentages. Berlin 1897, Bd. II S. 173 u. ff.

[41]) Reichstagssession 1895/96 Drucksachen Nr. 36. Der erste Teil dieses Antrages bleibt hier gänzlich unberücksichtigt.

den durch die Leistungen jener Bauhandwerker geschaffenen, durch gerichtliche Schätzung festzustellenden Mehrwert erfasst und allen hypothekarischen Ansprüchen vorgeht, soweit solche den gerichtlich festzusetzenden Wert der Liegenschaft zur Zeit des Baubeginns überschreiten. Dieser Antrag gelangte am 22. Januar 1896 im Reichstage[42]) zur Verhandlung; der Bevollmächtigte zum Bundesrat, Staatssekretär des Reichsjustizamtes, Wirklicher Geheimer Rat Dr. Nieberding führt dagegen aus:

„ . . . . Ich muss sagen, dass ich diesen Vorschlag nach den Erwägungen, die im Schoss der Regierung stattgefunden haben, nicht für einen glücklichen halten kann. Dieser Vorschlag ist nicht neu, er ist bereits praktisches Recht im französischen Rechtsgebiet, und ich frage alle die Herren, die dem Gebiet des französischen Rechts angehören, ob sie mir darin nicht zustimmen müssen, dass die Vorschrift vollständig wirkungslos geblieben ist, dass sie gegen die Schäden, die auch in einzelnen stark wachsenden Orten des französischen Rechtsgebietes in Bauunternehmungen hervorgetreten sind, keine Abhilfe geschaffen hat . . . . Ich glaube, . . ., dass der in diesem Antrag vorgeschlagene Weg nicht gangbar ist . . . .

Nach diesem Antrag bedarf es bei jedem Neu- und Umbau zweier gerichtlicher Taxen. . . . . Vor dem Baubeginn und nach der Bauvollendung . . . . Bei jeder dieser Taxen müssen natürlich die Bauhandwerker, der Eigentümer und die Hypothekengläubiger gehört werden, es muss ihnen der Weg Rechtens darüber gewährt werden; denn . . . . hier den Weg der einfachen Beschwerde zu gewähren, halte ich für unmöglich. Wenn es sich darum handelt, die Existenz eingetragener Hypothekenrechte durch eine Taxe zu beseitigen, was möglich sein würde, dann kann nicht im Wege der Beschwerde die Entscheidung gegeben werden, da muss das Interesse der beteiligten Hypothekengläubiger doch so weit sichergestellt werden, dass sie im ordentlichen Rechtswege ihren Spruch verlangen können. . . . .“

[42]) Stenographischer Bericht über die Verhandlungen des Reichstags 1895/97, Sitzung am 22. Januar 1896, S. 473 u. ff.

Das war der Standpunkt der preussischen Regierung im Frühjahr 1896. Es erheben sich bereits während der Reichstagsverhandlung derart zahlreiche Bedenken gegen diesen Antrag, dass derselbe zurückgezogen wird.

Ausser diesem waren von verschiedenen Seiten, sowohl im deutschen Reichstage und im preussischen Landtage als auch ausserhalb beider Häuser zahlreiche Vorschläge — mehr als zwanzig an der Zahl — gemacht worden, welche auf die mannigfachste Weise den Schutz der Bauhandwerker erstrebten. Um diesen geäusserten Wünschen entgegenzukommen, setzte die preussische Regierung eine Kommission ein. Diese sollte die Wege prüfen, auf welchen es möglich sein würde, den notwendigen Schutz für die Bauhandwerker zu verwirklichen. Im Justizministerium sollten Gesetzentwürfe zur Beseitigung der Missstände im Baugewerbe ausgearbeitet werden. Diese zahlreichen Vorschläge werden auf ihre Brauchbarkeit geprüft, und im Frühjahr 1897 schliesst die Kommission ihre Arbeiten ab. Der Staatssekretär des Reichsjustizamts, Wirklicher Geheimer Rat Dr. Nieberding berichtet am 27. März 1897[43]) dem Reichstag darüber:

„Die Kommission hat fast alle Vorschläge, die zur Remedur der Uebelstände, die im Baugewerbe unzweifelhaft vorliegen, gemacht sind, als nicht praktikabel bezeichnen müssen. Auf zwei Wegen würde dagegen nach ihrer Ansicht die Möglichkeit gegeben sein, wenn nicht zur Beseitigung, so doch zur Milderung der obwaltenden Missstände beizutragen. Der eine Weg liegt auf reichspolizeilichem Gebiet, im Rahmen der Gewerbeordnung, ..., indem . . . . Bauunternehmern, die ihre Unzuverlässigkeit durch Manipulationen der viel beklagten und bekannten Art dargethan haben, die Erlaubnis zum ferneren Betriebe ihres Gewerbes entzogen werden kann. . . . . Wenn die Schwere der wirtschaftlichen Uebelstände weitere gesetzgeberische Massnahmen erheischt, bleibe allerdings nichts anderes übrig, als auf

[43]) Ebenda 1895/97, VII. Bd., Sitzung vom 27. März 1897, S. 5327 u. ff.

dem Gebiete des Hypothekenrechts in gewissem Umfange den Bauhandwerkern eine bevorrechtete Position zu verschaffen .... Die Kommission hält es für durchführbar, den Bauhandwerkern für diejenigen Wertbeträge, die über den eigentlichen Baustellenwert hinausgehen, und die begründet werden dadurch, dass auf einem Grundstück Bauten ausgeführt worden sind, für die darin beruhende Wertsteigerung des Grundstücks ein Vorzugsrecht auch vor den voreingetragenen und auf diese Wertbeträge angewiesenen Hypothekengläubigern zu gewähren. Sie geht davon aus, dass, wenn sich Hypothekengläubiger haben eintragen lassen vor der Bebauung eines Grundstücks mit Forderungen, die über den Baustellenwert hinausgreifen, dies wirtschaftlich nichts anderes ist, als eine vorzeitige Beschlagnahme des Wertes der Bauten, die mit Hilfe der Bauhandwerker erst später ausgeführt werden, und dass Hypothekengläubiger, die in solcher Weise den Wert dessen, was die Bauhandwerker mit ihrer Arbeit und ihrem Material später leisten, vorwegnehmen wollen, eine besondere Rücksicht nicht in Anspruch nehmen können. . . . ."

Diesen Ausführungen fügt der Justizminister Schönstedt am 10. Mai 1897 im Hause der Abgeordneten[44]) folgendes hinzu:

„Es ist allerdings früher der Standpunkt der preussischen Justizverwaltung gewesen, dass eine Verletzung des Rechtes der Hypothekargläubiger durch eine Sicherstellung, durch eine Bevorzugung der Bauhandwerker grundsätzlich ausgeschlossen sei. Eine nochmalige eingehende Prüfung der Frage hat jedoch auch die preussische Justizverwaltung zu dem Ergebnis geführt, dass dieser Standpunkt nicht unter allen Umständen aufrecht erhalten werden kann, und dass ein gewisser Einbruch in das bestehende Hypothekarrecht erforderlich ist, wenn man den berechtigten Ansprüchen der Handwerker auf Schutz ihrer Forderungen einigermassen Genüge leisten will. Der aufgestellte Gesetzentwurf hat den Versuch gemacht, die Interessen der Hypothekargläubiger und die damit zusammenfallenden Interessen des Realkredits zu vereinigen mit denjenigen der Bauhandwerker. In

[44]) Bericht über das Haus der Abgeordneten. Sitzung am 10. Mai 1897 S. 2601 u. ff.

welchem Umfange dieser Versuch gelungen ist, entzieht sich in diesem Augenblick unserer Beurteilung. . . . . Die Vorlage des preussischen Justizministeriums erstrebt eine Lösung der Frage im Wege der Reichsgesetzgebung mit der Massgabe allerdings, dass die praktische Ausführung der Bestimmungen, die dieses Reichsgesetz bringen will, der Landesverwaltung beziehungsweise Allerhöchster Verordnung vorbehalten bleibt für diejenigen Orte und Bezirke, für die sich ein Bedürfnis zu solchen Massregeln ergeben hat. . . .“

Von 1896 auf 1897 ist also stellenweise ein gänzlicher Umschwung der Meinungen über diese Frage eingetreten, allerdings haben die preussische Regierung und die übrigen Regierungen im Bundesrat Mitte Mai 1897 diesen Kommissionsbeschlüssen gegenüber, welche mit einer begründenden Denkschrift dem Staatsministerium vorgelegt sind, noch keine endgiltige Stellungnahme ergriffen.

Indes niemand wird sich verhehlen können, uud auch der Staatssekretär des Reichsjustizamtes hat dies gebührend betont und hervorgehoben, dass „ziemlich komplizierte gesetzliche Anordnungen“ nötig sein werden, um diesen Entwurf im praktischen Leben zu verwirklichen. Man verkennt keineswegs die ganz erheblichen Schwierigkeiten, die sich der Durchführung eines solchen Gesetzentwurfes entgegenstellen:

1. Vorbedingung. Ein umständliches und höchst gewissenhaftes Verfahren muss unternommen werden zur Feststellung des realen Baustellenwertes, den das einzelne Grundstück vor der Bebauung hat. „Es würde nötig sein,[45]) ein sachverständiges Organ zu schaffen, welches den Wert aller unbebauten Grundstücke, die innerhalb eines Gemeindebezirks für die Bebauung in Frage kommen, nach gleichmässigen Grundsätzen festzusetzen hat mit der Folge, dass derjenige Grundstückswert, der nach der Bebauung die von den Sachverständigen festgestellte Grenze überschreitet, zu-

[45]) Siehe Anmerk. 43. Aus der Rede des Staatssekretärs des Reichsjustizamts.

nächst zu Gunsten der Bauhandwerker wird in Anspruch genommen werden können.“ Nun ist es aber zweifellos, dass man nie den wirklichen Baustellenwert wird festsetzen können. Denn aller Wert ist subjektiver Wert. Der Wert eines Baugrundstückes ist dem lebhaftesten Wechsel unterworfen; die Anlage einer Strasse kann den Bauplatzwert steigern, eine in der Nähe errichtete Fabrik ihn mindern u. s. w. Es wird sich immer nur ein auf Schätzung beruhender Näherungswert finden lassen, und zwar bloss für eine ganz kurze Zeit. Wie oft soll eine solche Schätzung unternommen werden? Der Bauplatzwert kann sich während der Baumonate ändern. Sollen dann die Handwerker an dem Gewinn oder Verlust beteiligt sein?

Die gleichmässige Festsetzung des Wertes der Parzellen bei einem grösseren Bauterrain ist nahezu unmöglich. An diese Taxen werden sich die Auseinandersetzungen der Parteien knüpfen; gegen die Entscheidungen der Sachververständigen wird man vielfach Berufung einlegen und auch einlegen müssen. Zahlreiche Prozesse werden entstehen. Kurz, das Verfahren der Einschätzung der Grundstücke ist schwerlich gleichmässig durchführbar und wird höchst peinliche Streitigkeiten nach sich ziehen.

2. Vorbedingung. Wenn den Bauhandwerkern eine Sicherheitshypothek für ihre Forderungen nach dem Masse der von ihnen am Bauwerk geleisteten Werterhöhung eingeräumt werden soll, so wird sich ferner die Notwendigkeit herausstellen, dass die Forderungen angemeldet, auf ihre Berechtigung geprüft und ihrer Höhe nach gewürdigt werden müssen. Auch ein keineswegs einfaches Verfahren. Über die Reihenfolge der Hypotheken der verschiedenen Handwerker müsste man sich auch noch einig werden. Der exacten Erfüllung dieser beiden Vorbedingungen muss man mit ganz erheblichen Bedenken gegenüberstehen.

3. Gemäss den Ausführungen des Staatssekretärs des Reichsjustizamtes muss eine Einschränkung erwähnt werden.

„Eine solche Gesetzgebung[46]) wird aber nach Ansicht der Kommission nur wirksam werden können bei unbebauten Grundstücken, nicht auch bei Grundstücken, auf denen nur Umbauten aufgeführt werden, weil die Ermittlung des früheren Wertes eines Grundstücks vor dem letzten Bau nur bei bisher unbebauten Grundstücken, nicht aber bei schon bebaut gewesenen Grundstücken sich in einem festen, gleichmässigen Verfahren auf gerechte und zuverlässige Weise würde bewerkstelligen lassen."

Im Jahre 1895 finden in München Neubauten von 248 Vordergebäuden und Umbauten von 389 Vordergebäuden und, abgesehen von den geringfügigen Bauten, aber mit Einschluss der Rückgebäude und gewerblichen Anlagen, 451 Neubauten und 533 Umbauten statt. Dieses Verhältnis zu einander dürfte in anderen Jahren und an anderen Orten ganz ähnlich sein, jedenfalls wird die Zahl der Umbauten selten erheblich hinter der der Neubauten zurückstehen. Die Umbauten überwiegen namentlich im Stadtinnern, und zwar repräsentieren diese Objekte im Verhältnis zu den Neubauten der Vorstadt einen erheblich höheren Wert, erfordern auch zahlreichere Arbeitskräfte. Wieviele Bauleute der Zahl nach bei Umbauten und wieviele bei Neubauten beschäftigt werden, kann natürlich nur eine statistische Untersuchung genau feststellen. Zweifelsohne beanspruchen aber die Umbauten eine beträchtliche Anzahl Handwerker, vielleicht die Hälfte, vielleicht gar mehr als die Hälfte. Ein Gesetzentwurf, welcher den Schutz aller Bauhandwerker und Arbeiter erstrebt, thatsächlich aber nur imstande ist, einem Teil derselben, vielleicht nicht einmal der Hälfte zu nützen, kann auf grosse Vollkommenheit keinen Anspruch erheben.

4. Ferner eine zweite Einschränkung. „Eine solche Gesetzgebung[47]) würde auch nur eintreten können zu

[46]) Ebenda S. 5328, C.
[47]) Ebenda S. 5328, D.

Gunsten solcher Bauhandwerker, die unmittelbar mit dem Eigentümer Verträge abgeschlossen haben, nicht zu Gunsten solcher Bauhandwerker, die nur mit Mittelspersonen in Verbindung getreten sind, die also in einer rechtlichen Berührung zu dem Eigentümer des Grundstücks sich gar nicht befunden haben."

Man spricht heute soviel von Strohmännern und deren eigentümlicher Bedeutung für die Schiebungen im Bauschwindel. Ob diese Personen bei Durchführung jenes geplanten Gesetzentwurfs wohl plötzlich auf Nimmerwiedersehen verschwinden werden? ? ?

5. Es sei nochmals auf die Rede des Staatssekretärs des Reichsjustizamts am 22. Januar 1896 gegen den Antrag Bassermann verwiesen. Jene damals vorgetragenen Bedenken haben heute noch ganz dieselbe Bedeutung gegenüber dem Kommissionsantrage auf Gewährung einer bevorrechteten Sicherheitshypothek. Der auf Grund der Prüfungen jener Kommission teilweise erfolgte Umschwung der Ansichten über diese Frage schafft keineswegs dieselben ernsten Bedenken aus der Welt, welche sowohl jenen Antrag am 22. Januar 1896 zu Falle gebracht haben, als auch heute dem gleichen Kommissionsantrage schwerwiegend gegenüberstehen.

6. Bedenken. Die bisherigen Einwendungen richten sich gegen die Möglichkeit einer vollkommenen Durchführung und bezweifeln einen thatsächlichen Erfolg. Dieses letzte Bedenken richtet sich gegen das Prinzip des Gesetzentwurfs selbst, gegen den Einbruch in die Hypothekenordnung. Dieser Punkt ist schon vielfach öffentlich erörtert worden, und sei es mir daher gestattet, das Urteil eines Sachverständigen heranzuziehen. Nach ausführlicher Erörterung und Begründung[48]), auf welche hinzuweisen

[48]) Verhandlungen des XXIV. deutschen Juristentages. Berlin 1897, Bd. II S. 187. Vergl. auch S. 173 u. ff.

ich mir erlaube, geht das Gutachten des Abgeordneten Justizrat Dr. Eckels hierüber dahin:

„Die Gewährung eines Vorzugsrechts der Bauhandwerker vor den auf dem Baugrundstück eingetragenen Hypotheken steht im Widerspruch mit den durch das Grundbuchrecht geschaffenen Grundlagen des heutigen Realkredites und mit der freien Verfügung des Eigentümers über seinen Grundbesitz. Sie würde zu einer Schädigung des legitimen Hypothekenverkehrs führen."

Diesen Standpunkt vertrat auch bis zum Frühjahr 1897 die Reichsjustizverwaltung, sowie das preussische Justizministerium. Mit diesen Ausführungen sollen die Bedenken gegen jenen Kommissionsvorschlag keineswegs erschöpft sein. Allein die vorgebrachten Einwände dürften schon genügen und sich wohl nicht ganz von der Hand weisen lassen. Einstweilen bleibt es abzuwarten, wie sich das Staatsministerium jenem Gesetzentwurf gegenüber zu stellen gedenkt.

Im Gegensatz zu dem besprochenen Vorschlag steht ein Versuch, welcher im Hause der Abgeordneten zur Lösung der Bauhandwerkerfrage unternommen wurde. Bereits das geltende Recht unterwirft die Bauthätigkeit einer baupolizeilichen Kontrolle. Ein weiterer Schritt auf diesem Wege würde es sein, den Bauherrn selbst auf Zahlungsfähigkeit und Zuverlässigkeit einer Prüfung und Kontrolle zu unterziehen. Von diesem Gedanken ausgehend, will der Antrag des Abgeordneten Baurat Wallbrecht Ortsstatuten zur Sicherstellung der Forderungen für Lieferungen und Arbeiten bei Bauten

einführen, dieser Vorschlag erhielt durch die XVI. Kommission folgende Form[49]):

„Das Haus des Abgeordneten wolle beschliessen, die Kgl. Staatsregierung zu ersuchen, einen Gesetzentwurf vorzulegen, nach welchem mittelst Kgl. Verordnung für einzelne Stadt- und Landgemeiden nachstehende Bestimmungen Gesetzeskraft erlangen:

I. Die baupolizeiliche Genehmigung eines Neu- oder Umbaues darf von der Polizeibehörde nur dann erteilt werden, wenn von dem Bauschöffenamt der Polizeibehörde gegenüber die Erklärung abgegeben ist, dass gegen die Erteilung seinerseits keine Bedenken obwalten.

II. Das Bauschöffenamt besteht aus dem von der Gemeinde anzustellenden, durch die Aufsichtsbehörde zu bestätigenden besoldeten Gemeindebeamten, der den Vorsitz führt, und der aus der Zahl der Gemeindemitglieder durch die Gemeindevertretung zu wählenden Bauschöffen. Mindestens zwei der Schöffen müssen Bauhandwerker, in Orten, wo Bauinnungen bestehen, Bauinnungsmeister sein. Die näheren Bestimmungen über die sonstige Zusammensetzung und Geschäftsführung des Bauschöffenamtes werden nach Anhörung der Gemeindevertretung durch eine von der Aufsichtsbehörde zu erlassende Geschäftsanweisung geregelt.

III. Von dem die Baugenehmigung Nachsuchenden sind der Polizeibesörde ausser den Bauplänen ordnungsmässige Kostenanschläge und eine neueste beglaubigte Abschrift des das Baugrundstück betreffenden Grundbuchblattes einzureichen. Die Polizeibehörde übermittelt das Gesuch mit Anlagen dem Bauschöffenamt.

Hat das Bauschöffenamt Bedenken gegen die Zahlungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit des Bauherrn, so hat dasselbe von ihm für die Forderungen der Bauhandwerker, Lieferanten und Arbeiter Sicherheit bestellen zu lassen.

Die Sicherheit kann, ganz oder anteilig, insbesondere bestellt werden:

1. Durch Bürgschaft,
2. in barem Gelde oder Wertpapieren,
3. durch Hypothek

Unter den vom Bauschöffenamt für zulässig erklärten

[49]) Haus der Abgeordneten, III. Session 1896. Nr. 207 der Drucksachen S. 12 u. 13. Vergl. auch Nr. 99 der Drucksachen.

Sicherheitsleistungen hat der Verpflichtete die Wahl. Im Uebrigen bestimmt das Bauschöffenamt die Art und Höhe der Sicherheit nach freiem Ermessen in Gemässheit des Kostenanschlags.

Sofern der Bauherr die verlangte Sicherheit bestellt, ist das Bauschöffenamt nicht berechtigt, die Baugenehmigung zu beanstanden.

IV. Der Bauherr, welchem die polizeiliche Genehmigung zum Bau erteilt ist, haftet allen Handwerkern, Lieferanten oder Arbeitern, deren Lieferungen oder Arbeiten auf den Bau verwendet sind, als persönlicher Schuldner. Seine Haftung bleibt bei der Veräusserung des Baugrundstüks bestehen. In gleicher Weise haftet die etwa bestellte Sicherheit. Cessionen, Beschlagnahmen oder sonstige Verfügungen über die Sicherheit sind den gedachten Forderungen gegenüber unwirksam.

V. Gegen die auf Grund der Beanstandung des Bauschöffenamtes ausgesprochene Versagung der baupolizeilichen Genehmigung zu einem Neu- oder Umbau findet in Städten über 10 000 Einwohner die Beschwerde an den Bezirksausschuss, in den übrigen Städten und den Landgemeinden die Beschwerde an den Kreisausschuss statt. Deren Entscheidungen sind endgiltige.

Die gegen die Verweigerung der Genehmigung zulässigen Rechtsmittel können insbesondere darauf gegegründet werden, dass das Bauschöffenamt die Zahlungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn ohne Grund in Zweifel gezogen habe.

VI. Das Gesetz findet keine Anwendung:

a) auf Reparaturbauten, welche die Substanz des Bauwerks nicht verändern,

b) auf Bauten des Deutschen Reiches, des preussischen Staates, der Provinzen, der Kreise, der Gemeinden und ähnlicher Verbände, imgleichen der Mitglieder des königlichen Hauses."

Dieser Antrag wurde durch die XVI. Kommission bei der Schlussabstimmung einstimmig angenommen, zwei Mitglieder derselben hatten sich vor der Abstimmung entfernt. Gelegentlich dieser Kommissionsberatungen [50]) und der Land-

[50]) Ebenda. Nr. 207 der Drucksachen. Bericht der XVI. Kommission. S. 1 u. ff.

tagssitzung[51]) erfährt der Entwurf eingehende Kritik und Begründung; das Plenum nimmt den Antrag Wallbrecht mit grosser Mehrheit am 18. Mai 1896 an.

Indes die Staatsregierung hat scheinbar nicht die Absicht, auf dem durch diesen Antrag vorgeschlagenen Wege einen Versuch zur Regelung der Bauhandwerkerfrage zu unternehmen. In der wiederholt erwähnten Reichstagssitzung vom 27. März 1897[52]) führt der Staatssekretär des Reichsjustizamtes aus:

„Die Kommission hat zunächst sich sagen müssen, dass der Weg, der im preussischen Abgeordnetenhaus durch den bekannten Antrag Wallbrecht betreten war, doch nicht zum Ziele führt . . . .“

Irgend welche Gründe, warum nach Ansicht jener Kommission der Antrag nicht zum Ziele führen soll, sind bei Abgabe dieser Erklärung nicht vorgebracht worden. Im Hause der Abgeordneten wurde am 10. Mai 1897 durch den Justizminister diese Ablehnung zwar bestätigt, aber auch nicht begründet. Es ist wohl zu erwarten, dass die Abweisung des Antrags noch gerechtfertigt wird.

Angesichts der unleugbaren Notwendigkeit, die Schäden im Baugewerbe abstellen zu müssen und angesichts der vielfältigen, einander gegenüberstehenden Vorschläge, wäre es dringend wünschenswert, mit glücklicher Hand das richtige Heilmittel recht bald zu ergreifen. Auf jeden Fall dürfte die Durchführung eines Gedankens, welcher sich auf die praktische Erfahrung stützt, die grösste Wahrscheinlichkeit des Erfolges für sich haben.

---

[51]) Haus der Abgeordneten. Sitzung am 18. Mai 1896. S. 2237. u. ff.

[52]) Siehe Anmerkung 43.

Kap. 5.

Die Bauthätigkeit.

Welchen Verlauf nimmt die Bauthätigkeit in München während der Gewerbefreiheit?

Wir haben bereits oben erfahren, dass die Münchner Bauthätigkeit seit der Gewerbefreiheit in die beiden Perioden 1869—1882 und 1882—1895 verfällt, wir haben auch bereits die Ursachen dieses periodischen Verlaufs besprochen. Interessante Erläuterungen über den Stand des Baugewerbes in den einzelnen Jahren dieser Perioden bringen die Jahresberichte der Handels- und Gewerbekammer für Oberbayern. Die Beobachtungen, Gutachten und Wünsche rühren von seiten der Arbeitgeber her. Es sei mir erlaubt, einige wichtige Bemerkungen wörtlich wiederzugeben:

1872—73.[53]) Die Baugewerbe hatten in den verwichenen Jahren einen sehr lebhaften Geschäftsgang nachzuweisen. Doch zeichnet sich das Jahr 1873 keineswegs durch erhöhte Bauthätigkeit aus. Die hohen Materialpreise und Arbeitslöhne erwiesen sich als Hemmnisse. Bei der stetig fortschreitenden Vergrösserung der Hauptstadt lässt sich eine vollständige Stagnation der gesamten Baugewerbe für die nächste Znkunft nicht befürchten. Selbst ein Rückschlag der heftigen Börsenkrisis auf den Häuserwert macht sich in keiner Weise fühlbar.

1874—75.[54]) Das Maurergewerbe ist bezgl. der Aufträge im besten Flor, doch haben die Meister unter dem sehr fühlbaren Mangel an tüchtigen Gehilfen schwer zu kämpfen und sind deshalb vielfach veranlasst, sich dieselben von auswärts kommen zu lassen. Besser sind die Verhältnisse im Zimmergewerbe gestaltet. Die Arbeiter werden grössenteils stabil in speziellen Fächern verwendet und deshalb jeder Gehilfe je nach Branche in seiner Art und Anlage tüchtig herangebildet. Zur weiteren Ausbildung junger Handwerker ist es unbedingt notwendig, die Feiertags- und Abendschulen mehr den Bedürfnissen der Gewerbe zu akkommodieren und durch die endliche Einführung von Fachschulen und Anordnung des obligatorischen Besuchs derselben den schon längst und vielfach ausge-

[53]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1872/73 S. 236.
[54]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1874/75 S. 98

sprochenen Wünschen der Gewerbetreibenden gerecht zu werden. . . Es herrscht animierte Baulust, . . . es ist jedoch nicht zu verhehlen, dass in allen in das Baufach einschlägigen Gewerben ein entschieden grosser Mangel an nur halbwegs brauchbaren Arbeiten bedeutend fühlbar war. . .

1877.[55]) (Im Jahre 1876 war der Höhepunkt der Bauthätigkeit erreicht). Die Geschäfte des Baugewerbes in allen seinen Abteilungen im abgelaufenen Jahre 1877 sind als äusserst flau zu bezeichnen. Es herrscht zwar eine immerhin noch lebhafte Bauthätigkeit, die jedoch weniger von den soliden Geschäften als hauptsächlich von seiten einer ungesunden Bauspekulation ausgeübt wurde, der durch gewissenlose Kapitalisten noch auf jedmögliche Weise Vorschub geleistet wird. Das Baugeschäft ist zum grössten Teile den eigentlich geschulten Fachleuten entrissen, und es leidet hierdurch nicht nur das solide Gewerbe direkt, sondern es trägt dieser Umstand auch namhaft zur Verwilderung der Handwerksgehilfen bei, welchen nach und nach der Sinn für solide korrekte Arbeit im Dienst vollständig ungeschulter Arbeitgeber verloren geht. Der Grund dieser überaus traurigen Zustände liegt in der unbedingten Freigabe des Baugewerbes. Eine systematische Erziehung zum Handwerk scheint unbedingt notwendig, wenn die arbeitenden Kräfte wieder in den Stand gesetzt werden sollen, wirklich Gutes zu schaffen. Man erwartet eine allmähliche Besserung dieser geradezu trostlosen Verhältnisse von einer gesetzlichen Regelung der Lehrlings- und Arbeiterverhältnisse und von einer viel strengeren Ueberwachung derartiger Bauunternehmen.

1878.[56]) Die solide Bauthätigkeit hat dem Bauschwindel gegenüber seit 1876 Schritt für Schritt an Terrain verloren. Die in den letzten Jahren entstandene Konkurrenz hat, anstatt die Produktion der Nachfrage anzupassen, in Massenproduktion und Massenverkauf ein Gegengewicht gegen ihre eigenen Schleuderpreise gesucht. Nur wenige Ziegeleien bemühten sich, ihre Produktion den Verhältnissen entsprechend einzuschränken. Die Aktien-Ziegelei München hat die Maschinenarbeit auf das notwendigste beschränkt, sie hat 1876 jährlich ca. 16 Mill., 1877 ca. 11 Mill., 1878 nur ca. 6 Mill. produziert.

[55]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1877 S. 161.
[56]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1878 S. 172.

1882.[57]) Die Bauthätigkeit in München im abgelaufenen Jahre ist der rückwärts gehenden Bewegung der jetzigen Bauperiode nachweisbar noch gefolgt.

1883.[58]) Wer baut denn eigentlich? Ein Blick auf die ausgeführten 133 Neubauten gibt folgende Aufschlüsse: 66 Neubauten sind ausgeführt worden, wobei Bauherr und Bauführender ein und dieselbe Person waren, die meisten Techniker, jedoch nicht alle. 4 Objekte werden gebaut, wobei die Frau als Besitzerin erscheint, und der Mann nur der Ausführende ist. Die anderen 69 Objekte, von denen der Bauherr ein anderer ist als der Ausführende, sind gebaut von Architekten, Bau- und Maurermeistern etc. Die Bauherrn dieser 69 Objekte gehören zu folgenden Berufsklassen: 43 Gewerbetreibende und Arbeiter, 11 Fabrikanten und Kaufleute, 10 Privatiers, 8 Beamte etc. . Der sichtbare Bauherr ist allerdings damit bezeichnet, aber der unsichtbare Unternehmer, der Kapitalist, die Triebfeder der Bauthätigkeit, ist schwerer zu finden. Soviel weiss man aber sicher, dass ein grosser Teil der Bauherrn, die sich Maurermeister, Bauunternehmer etc. nennen und sind, eigene Mittel nicht besitzen, sondern nur den Strohmann für den dahinterstehenden Kapitalisten abgeben.

1884.[59]) Unter den Bauausführungen sind 1 Geschäft mit 7 Objekten, 1 mit 5, 4 mit je 4, 5 mit je 3, 22 mit je 2, und 47 Baugeschäfte mit je 1 Objekt.

1885.[60]) Es ergibt sich für den Einzelbetrieb kein Mehr an Arbeit gegen das Vorjahr. Die Spekulation ist immer noch in Blüte, die gleiche Art von Unternehmern, hinter denen sicherlich die gleichen Kapitalisten stehen, bauen noch wie in den Vorjahren.

1886.[61]) Durch die Wohnungszählung 1885 wird konstatiert, dass nur noch 2 % aller Wohnungen leer stehen. Die Bauthätigkeit des Jahres 1886 erreicht noch nicht die Höhe um das jährlich sich ergebende Bedürfnis an Wohnungen zu decken.

1887.[62]) Die gesteigerte Bauthätigkeit bringt alle Folgen, welche unvermeidlich damit zusammenhängen mit sich, nämlich Steigerung der Arbeitslöhne und der

[57]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1882 S. 168.
[58]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1883 S. 166.
[59]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1884 S. 164.
[60]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1885 S. 132.
[61]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1886 S. 184.
[62]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1887 S. 115.

Preise der Baumaterialien; namentlich die Arbeitslöhne erreichten 1888 Höhen, welche die zu Berlin gezahlten Arbeitslöhne übertreffen. Die Ursache hierfür ist namentlich darin zu suchen, dass neben einer gesteigerten, freilich nicht immer gesunden Privatspekulation Staat und Gemeinde gleichzeitig grössere Ausführungen bethätigen.

(1888 erreicht die Bauperiode ihren Höhepunkt. Vgl. Tabelle I.)

1889.[63]) Veranlasst war der Rückgang durch die Verhältnisse des Geldmarkts; mit dem Knappwerden der Mittel in der 2. Hälfte des Jahres 1889 und der dadurch bedingten Zurückhaltung der Hypothek-Institute in Bezug auf die Höhe der Beleihungen von Immobilien wurde auch die Zahl der Unternehmungen sofort geringer. . . Das Bauen von Häusern hier ist nicht durch das Bedürfnis von Wohnungen allein bedungen, sondern mehr durch das zur Verfügung stehende Kapital. Es wird auch ohne Bedürfnis gebaut, wenn Geld vorhanden ist, wie dies in den letzten Jahren der Fall war. Auch auf dem Gebiete der Arealspekulation ist es etwas ruhiger geworden, (1890[64]) stehen 5,7 % aller Wohnungen noch leer.)

1894.[65]) Die Jagd nach Arbeit wird immer grösser und die Preise nach jeder neuen Submission geringer.

1895.[66]) Aus den Angaben des städtischen statistischen Amtes lässt sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen auf 3,2 % berechnen. Hieraus ergibt sich, dass eine bedenkliche Ueberproduktion an Wohnungen nicht mehr vorliegt, also dass eine erhöhte Bauthätigkeit gerechtfertigt ist und eine Steigerung derselben in den kommenden Jahren zu erwarten steht.

1896.[67]) Im Gegensatz zu früheren Jahren macht sich zur Zeit das Bestreben bemerkbar, in Bezug auf architektonische und künstlerische Ausstattung — namentlich des Aeusseren — Neues und Originelles zu schaffen, und wenn in dieser Beziehung auch oft neben das Ziel geschossen wird, und die Architektur in Bizzarie ausartet, ist doch schon viel Gutes geschaffen und das ehrliche Bestreben zu begrüssen. Die Preise der Roh-

---

[63]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1889 S. 213.
[64]) Conrad, Handwörterbuch der Staatsw. Wohnungsfrage.
[65]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1894 S. 161.
[66]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1895 S. 178.
[67]) Jahresbericht der Handels- und Gewerbekammer 1896 S. 193.

materialien sind gegen das Vorjahr etwas gestiegen, die Arbeitslöhne waren im wesentlichen denen des Vorjahres gleich. Das Vordringen und Vorherrschen des Pfuschertums im Baugewerbe wird immer noch hart empfunden. Wer ein paar Häuser mit fremder Hilfe und fremden Mitteln gebaut hat, ist Baumeister, wenigstens in den Augen des Publikums, und die meisten dieser Elemente sind es, welche den Niedergang der Erwerbsverhältnisse und der Standesehre der soliden Baugeschäfte beschleunigen.

Ohne irgendwelche näheren Erläuterungen vermögen diese Angaben an der Hand der oben ausgeführten Kurve der Bauthätigkeit, ein Bild von dem Verlaufe der beiden Bauperioden während der Gewerbefreiheit zu geben.

Die Zahl der Bauausführungen belief sich 1890—96 in den einzelnen Jahren auf 1993, 1885, 1524, 1585, 1548, 1654 und 2060 Objekte. Im Jahre 1895 verteilen sich diese Bauausführungen und Neubauten von 248 Vordergebäuden, 126 Rückgebäuden, 77 gemerbliche Anlagen und 423 geringfügige Bauwerke und auf Umbauten von 389 Vordergebäuden, 95 Rückgebäuden, 49 gewerbliche Anlagen und 247 geringfügige Bauwerke.

Einen weiteren Begriff von dem Sinken der Bauthätigkeit im Anfang der neunziger Jahre gibt ferner die Veranschlagung für die Zwecke der Brandversicherung. Die Versicherungssumme betrug:

Jahrg.	1890—91	bei	29 506	vers.	Obj.	384 494 110 Mark.
„	1891—92	„	32 250	„	„	419 138 720 „
„	1892—93	„	33 447	„	„	440 829 210 „
„	1893—94	„	34 014	„	„	455 859 250 „
„	1894—95	„	34 790	„	„	476 581 480 „

Das verminderte Anwachsen dieser Summe im Jahre 1893—94 ist ein Zeichen von dem tiefen Stand der Bauthätigkeit während dieses Jahres.

Aus dem Jahresbericht der Gewerbekammer 1891 [68]) sei noch erwähnt: „Einen weiteren interessanten Aufschluss

[68]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1891 S. 95.

über die Zu- und Abnahme der Thätigkeit im Gesamtbauhandwerk in München geben die Zahlen, welche dem jährlich erscheinenden Verwaltungsbericht der bayrischen Baugewerksberufsgenossenschaft entnommen sind und die Lohnsummen angeben, die von der grossen Summe der Bauhandwerker, die zu dieser Berufsgenossenschaft gehören, in München verausgabt werden. An Lohn wurde deklariert:

Im Jahre	1887	8 922 483	Mark.
„	1888	11 160 414	„
„	1889	13 957 893	„
„	1890	13 355 066	„
„	1891	11 469 863	„
Ferner im Jahre	1892	10 656 278	„
„	1893	10 540 396	„
„	1894	10 835 633	„
„	1895	12 016 165	„
„	1896	13 739 359	„

Drei Faktoren sind von Einfluss auf die Höhe der jährlichen Lohnsumme: Die Zahl der Erwerbsthätigen, die tägliche durchschnittliche Lohnhöhe und die Summe der Arbeitstage im Jahr. Diese Zahlen zeigen das Auf und Nieder der Bauthätigkeit und zwar in Hinblick auf das Einkommen der breiten Masse der Erwerbsthätigen. Die Höhe der jährlichen Lohnsummen ist periodischen Schwankungen unterworfen. Allerdings ist zwischen der graphischen Darstellung in Tabelle I und dieser Zahlenreihe insofern ein Unterschied zu bemerken, als z. B. das Maximum der Bauvornahmen auf das Jahr 1888, hingegen das der deklarierten Lohnsummen auf 1889 fällt. Ganz entsprechend ist die Abweichung auch in anderen Jahren. Es ist dies leicht zu erklären. Die Objekte werden mit dem Aufrichten des Dachstuhls gezählt, die definitive Fertigstellung, der innere Ausbau erfolgt aber bei vielen Objekten besonders bei kostspieligen Bauvornahmen erst im darauffolgenden Jahre. Die Abweichung ist also ganz natürlich.

Kap. 6.

Die Statistik der Baubevölkerung.

Wie entwickelt sich während der Gewerbefreiheit und während der beiden letzten Bauperioden die baugewerbliche Bevölkerung Münchens?

Hierüber gehen die Mitteilungen des statistischen Amtes der Stadt München über die Ergebnisse der Beruf- und Gewerbezählung am 1. Dezember 1875, am 5. Juni 1882 und 14. Juni 1895 Material zum Vergleiche.

Allerdings stehen der Vergleichbarkeit der Ergebnisse der einzelnen Statistiken zunächst noch einige Bedenken entgegen.

1. Die erste Aufnahme unterscheidet sich von den beiden folgenden in der Jahreszeit. Dezember und Januar zeigen den tiefsten Stand der Bauthätigkeit, hingegen entwickelt der Juni und die anderen Sommermonate die lebhafteste Baulust. Dies ist natürlich von Einfluss auf die Zahl der Bauarbeiter.

2. In der Technik der Aufnahme unterscheidet sich ferner die Statistik des Jahres 1875 von den beiden andern. Die Aufnahme 1875 ging Hand in Hand mit der Volkszählung, welche eine Feststellung der rein thatsächlichen Bevölkerung am Zähltage erstrebt, ohne Rücksicht auf die Dauer des Aufenthalts. Die Zählungen der Jahre 1882 und 1895 suchen die eigentliche Wohnbevölkerung zu ermitteln, d. h. alle Personen, welche ihren dauernden Wohnsitz am Orte der Zählung haben, auch wenn sie am Zähltage vorübergehend abwesend sind. Jene Personen, die sich am Zähltage hier nur vorübergehend aufhielten, sind bei der Verwertung der Zählergebnisse gesondert behandelt und ausgeschieden.

3. In der Art der Einteilung und Gruppierung weichen alle drei Untersuchungen mehr oder minder von einander

ab. Im Jahre 1875 unterscheidet die Berufzählung nur die Gruppen Selbständige und Gehilfen, 1882 und 1895 sind 3 Gruppen unterschieden:

A. Selbständige, dazu werden gerechnet: Eigentümer, Inhaber, Besitzer oder Mitbesitzer, Unternehmer, Direktoren, geschäftsleitende Verwalter u. s. w.

B. Das höhere Verwaltungs-, Aufsichts- und Bureaupersonal.

C. Die sonstigen Gehilfen, einschliesslich Aufseher, Vorarbeiter, Werkmeister etc. —

Die Statistik umfasst mit dem Begriff „Bauunternehmung" folgendes:

Abbruchsunternehmer, Akkordanten, Baugeschäft, Baugesellschaft, Bauunternehmer, Beton-, Brücken-, Chaussee-, Damm- und Eisenbahnbau, Erdarbeitenübernehmer, Hochbauten, Kanalbau, Monnierbauten, Schleusenbau, Schornsteinbau, Tiefbaugeschäfte, Ufer-, Wasser- und Wegebau u. a. m.; ferner die Privatarchitekten als da sind, Architekten, Baubureau, Bauführer, Baumeister, Bautechniker, Bauzeichner, Civilingenieure, Ingenieure für Brücken-, Eisenbahn-, Hoch-, Kanal-, Strassen- und Tiefbau.

Begriff „Maurer": Feldmaurer, Maurermeister, Maurerpaliere, Scharwerksmaurer.

Begriff „Zimmerer": Treppenbauer, Werkholzrichter, Windelbodenmacher, Zimmerer, Zimmermeister, Zimmerpaliere u. a.

Begriff „Dachdecker": Asphaltdecker, Dachdecker, Dachdeckermeister, Dachtheerer, Pappdachdecker, Rohr-, Schiefer-, Schindel-, Strohdach-, Ziegeldach-, Ziegeldecker u. a.

Ueber die Zahl dieser Personen, welche ihrem Berufe nach hierher gehören, gibt die folgende Tabelle IV. Aufschluss.

Die Einteilung dieser Tabelle ist gemäss der Statistik des Jahres 1895 angefertigt, und es sind die Ergebnisse

Tabelle IV.

Die Berufzählung der Münchener Baugewerbe im engeren S

	Datum der Aufnahme	Erwerbsthätige im Hau							
		männliche							
		Selbstständige	Verwaltungs- und Aufsichtspersonal			Gehilfen	Ungelernte Arbeiter und Tagelöhner	Zusammen männl.	Selbstständige
			Technisch gebildete Beamte	Aufsichtspersonal	Kaufmänn. gebildete Personen				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. Bauunternehmung	1875	301	—	—	—	80	—	381	—
	1882	307	220			983		1510	—
	1895	500	835	112	86	59	5864	7458	—
II. Maurer	1875	91	—	—	—	2855	—	2946	—
	1882	83	3			3531		3617	—
	1895	80	—	242	—	4071	—	4393	—
III. Zimmerer	1875	62	—	—	—	1373	—	1435	1
	1882	66	—	4	—	1008	—	1078	3
	1895	78	2	63	4	1361	103	1611	1
IV. Dachdecker	1875	6	—	—	—	54	—	60	—
	1882	12	—	—	—	34	—	46	—
	1895	32	—	1	—	84	6	123	1
Summe I—IV in den Jahren	1875	460	—	—	—	4362	—	4822	1
	1882	468	227			5556	—	6251	3
	1895	690	837	418	90	5575	5967		2
			1345			11542		13577	

[69]) Nach den Mitteilungen des statistischen Amtes der Stadt Münch

e am 1. Dezember 1875, am 5. Juni 1882 und am 14. Juni 1895.[69])

erufe			Familien-Angehörige				Dienende Personen		Zusammen Angehörige und Dienende	Gesamtzahl aller Erwerbsthätigen, Angehörigen und Dienenden
eibliche			männliche		weibliche					
Ungelernte Arbeiter und Tagelöhner	Zusammen weibl.	Gesamtzahl der Erwerbsthätigen	unter	über	unter	über	männlich	weiblich		
			14 Jahren							
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
—	—	381	102		278		3	70	393	774
94	95	1605	593	39	619	940	8	209	2408	4013
1695	1710	9168	2556	197	2520	3208	8	530	9019	18187
34	34	2980	942		2285		16	70	3313	6293
582	582	4199	1392	38	1454	1847	1	82	4813	9012
—	—	4393	1358	42	1479	1759	1	112	4751	9144
4	5	1440	546		1221		8	46	1921	3361
7	11	1089	538	19	518	757	—	57	1889	2978
6	9	1620	704	35	719	949	—	63	2470	4090
1	1	61	8		35		—	5	48	109
—	—	46	24	—	17	28	—	5	74	120
3	4	127	36	—	48	60	—	9	153	280
39	40	4862	—	—	—	—	—	—	5675	10537
683	688	6939	—	—	—	—	—	—	9184	16123
1704	1723	15308	—	—	—	—		—	16393	31701

der Jahre 1875 und 1882, soweit es eben die abweichenden, weniger ins einzelne gehenden früheren Untersuchungen möglich machten, darunter gruppiert worden. Die Gesamtzahl der Erwerbsthätigen beläuft sich im Jahre 1875 auf 4862, im Jahre 1882 auf 6939 und 1895 auf 15308 Personen. Mit ihren Angehörigen steigt die Zahl derer, die von der Bauthätigkeit ernährt werden in den drei Zähljahren von 10537 auf 16134 und auf 31701 Personen. Also mit Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahl ziehen ihren Lebensunterhalt aus dem „Baugewerbe im engeren Sinne“:

im Jahre 1875 . . . 5,46 %,
„ „ 1882 . . . 6,89 % und
„ „ 1895 . . . 8,12 %

aller Münchener Einwohner. Diese Zahlen lehren die zunehmende Bedeutung der Baugewerbe. Eine stets wachsende Anzahl von Personen findet ihren Unterhalt in der Bauthätigkeit.

Allein eine irrige Vorstellung ist es, zu glauben, alle diese Erwerbsthätigen seien in Baugeschäften angestellt. Die Gewerbezählung bietet in den 3 Jahren der Untersuchung ein erheblich von der Berufzählung abweichendes Resultat. Die Gewerbezählungen der Jahre 1875 und 1882 differieren in der Einteilung und Spezialisierung bedeutend von der des Jahres 1895. Es ist nun in der folgenden Tahelle V. versucht worden auf Grund der Einteilung von 1895 auch die früheren Resultate unterzubringen, was nur mit erheblichen Lücken möglich war. Indes der Hauptwert ist auf ein zusammenfassendes Endergebnis gelegt, und dieses ergibt, dass die Baugewerbe im engeren Sinne aufzuweisen haben:

im Jahre 1875 97 Betriebe mit 2490 beschäftigten Personen
„ „ 1882 139 „ „ 2097 „ „
„ „ 1895 321 „ „ 11309 „ „

Sofort fällt die geringe Zahl der im Jahre 1882 beschäftigten Personen auf. Wir erinnern uns aber, dass dies Jahr gerade von einem Minimum der Bauthätigkeit heimgesucht wird. Hier haben wir nun einen Beweis, welchen Einfluss eine solche Krisis auf die Zahl der Erwerbsthätigen auszuüben vermag.

Wie unterscheidet die Gewerbestatistik die Betriebe der Bauunternehmung, der Maurer und Zimmerer unter einander?

Jeder Erwerbsthätige bezeichnet sich bei der Erhebung selbst und gruppiert sich selbst ein. Unter Bauunternehmung befinden sich meist die grösseren und grössten Baugeschäfte Münchens, die teils eine ganze Reihe von Jahren bereits von Bestand sind. Ferner wird man gerade unter der Gruppe Bauunternehmung auch diejenigen Betriebe finden, die einem sehr häufigen und lebhaften Wechsel in ihrer Ausdehnung unterworfen sind; in einer Saison sind sie durch vorteilhafte Geschäftslage unter die Zahl der Grossbetriebe zu rechnen, in einer nächsten fristen sie mit nur wenigen Arbeitern bei Reparaturen ihre Existenz und wissen so ihre Firma manchmal jahrelang zu halten. Das Maurer- und Zimmergeschäft hält häufig aus Tradition an dieser Bezeichnung fest, wenngleich sie in ihrer Thätigkeit sich in nichts von der Bauunternehmung unterscheiden.

Bereits vorhin drängte sich die Frage auf, wie erklärt sich der erhebliche Unterschied in den Resultaten der Beruf- und Gewerbezählung? Die Ursache liegt in der verschiedenen Manier der beiden Zählungen selbst.

Wie weichen denn Beruf- und Gewerbezählung von einander ab?

Die Berufzählung sucht die Beschäftigung des Einzelnen in erster Linie zu ermitteln; ganz unabhängig von der Betriebsform, in welcher derselbe thätig ist, und ob er zur Zeit überhaupt in Stellung ist.

Tabelle V.

Die Gewerbezählung der Münchener Baugewerbe im engeren Sinne am 1. Dezember

Betriebe mit Personen:		1		2			3—5				6—10				11—20				21—50		
		Betriebe	Männl.	Betriebe	Männl.	Summa	Betriebe	Männl.	Weibl.	Summa	Betriebe	Männl.	Weibl.	Summa	Betriebe	Männl.	Weibl.	Summa	Betriebe	Männl.	Weibl.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
I. Bauunternehmung	1875	(18)		—	—	—	4	12	—	12	5	—	—	—	6	—	—	—	3	—	—
	1882	—		3	—	—	13	—	—	—	5	—	—	45	23	—	—	—	—	—	—
	1895	—		3	6	6	10	35	7	42	16	116	15	131	40	487	108	595	62	1609	395
II. Maurer	1875	(26)		2	—	—	6	19	—	19	10	—	—	—	11	—	—	—	5	—	—
	1882	1		4	—	—	14	—	—	—	5	—	—	42	15	—	—	—	—	—	—
	1895	—		3	6	6	20	69	5	74	6	42	4	46	12	125	35	160	15	371	99
III. Zimmerer	1875	(13)		5	—	—	9	37	—	37	8	—	—	—	6	—	—	—	3	—	—
	1882	—		3	—	—	17	—	—	—	6	—	—	48	8	—	—	—	—	—	—
	1895	1	1	2	4	4	19	76	1	77	13	95	1	96	14	205	1	206	9	267	1
IV. Dachdecker	1875	(2)		—	—	—	2	8	—	8	2	12	—	12	—	—	—	—	—	—	—
	1882	—		3	—	—	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1895	—		8	16	16	11	40	1	41	7	47	—	47	—	—	—	—	1	29	—
Summe aller I—IV in den Jahren	1875	(59)		7	—	—	21	76	—	76	25	—	—	—	23	—	—	—	11	—	—
	1882	1		13	—	—	50	—	—	—	16	—	—	—	46	—	—	—	—	—	—
	1895	1		16	32	32	60	220	14	234	42	300	20	320	66	817	144	961	87	2276	495

[70]) Nach den Mitteilungen des statistischen Amtes der Stadt München.

875, am 5. Juni 1882 und am 14. Juni 1895. [70])

Summa	51—100				101—200				201—500				Ueber 501				Summa			
	Betriebe	Männl.	Weibl.	Summa	Betriebe	Männl.	Weibl.	Summa	Betriebe	Männl.	Weibl.	Summa	Betriebe	Männl.	Weibl.	Summa	Betriebe	Männl. Personen	Weibl. Personen	Summa dieser Personen
23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
—	1	—	—	—	1	—	—	—	2	—	—	—	—	—	—	—	22	911	261	1172
485	3	—	—	200	—	—	—	—	1	—	—	211	—	—	—	—	51	876	140	1016
2004	27	1594	324	1918	9	1162	186	1348	8	2556	159	2715	1	524	43	567	176	8089	1237	9326
—	2	—	—	—	1	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—	37	564	155	719
406	1	—	—	71	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41	496	98	594
470	1	37	20	57	1	69	34	103	—	—	—	—	—	—	—	—	58	719	197	916
—	2	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34	571	6	577
163	2	—	—	161	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38	446	5	451
268	1	65	—	65	—	—	—	—	1	217	—	217	—	—	—	—	60	930	4	934
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	22	—	22
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9	26	—	26
29	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27	132	1	133
—	5	—	—	—	3	—	—	—	2	—	—	—	—	—	—	—	97	2068	422	2490
961	6	—	—	432	—	—	—	—	1	—	—	211	—	—	—	—	139	1854	243	2097
2771	29	1696	344	2040	10	1231	220	1451	9	2773	159	2932	1	524	43	567	321	9870	1439	11309

Die Gewerbezählung hingegen interessiert sich für das Individuum gar nicht, sie will ermitteln, wieviel Betriebe einer bestimmten Form, wieviel Gewerbsarten vorkommen, und wieviel Personen in den Einzelgewerben beschäftigt werden. Diese Unterschiede erklären auch die verschiedenen Resultate. In einer übersichtlichen Zusammenstellung sind die Ergebnisse der Beruf- und Gewerbestatistik auf Tabelle VI. vereinigt. Laut Berufzählung hat es den Anschein, als ob die Zahl der Erwerbsthätigen in Baugeschäften viel grösser sei, als durch die Gewerbezählung festgestellt wird. Die Berufzählung begreift unter ihrer Rubrik — ausser allen denjenigen, die in der Gewerbezählung aufgeführt sind, und welche auch ihrem Berufe nach hierher gehören — noch folgende Personen:

1. Die Maurer, welche durch das Stadtbauamt ständig beschäftigt werden, sowohl bei laufenden Reparaturen, als auch bei Wege- und Wasserbauten, sowie beim Strassenbau. Es werden auf diese Weise regelmässig mehr als 1000 Arbeiter in München beschäftigt.

2. Maurer, die bei der Eisenbahn ständig angestellt sind.

3. Maurer und Zimmerer, die ausser bei den Baugewerben im engeren Sinne anderweitig gebraucht werden; z. B. die Installationsgeschäfte haben zahlreiche Maurer nötig.

4. Baugewerbliche Arbeiter, die zur Zeit arbeitslos sind, also auch in keinem Betriebe geführt werden können. Die Berufzählung vom 14. Juni 1895 führt unter Gruppe 15 „Baugewerbe“ 411 männliche und 44 weibliche Arbeiter als beschäftigungslos an — eine nähere Specialisierung ist nicht vorhanden. Diese Zahl steigt bei der Volkszählung am 1. Dezember 1895 auf 1761 männliche und 158 weibliche Arbeiter.

5. Unter der Gewerbezählung sind die baugewerblichen Alleinbetriebe nicht mitgerechnet. Als solche werden ge-

Tabelle VI.

Berufstatistik des Münchener Baugewerbes.[71])

	Einwohner	Erwerbsthätige	Angehörige derselben	Summe	Ein Erwerbsthätiger auf Einwohner	Angehör. auf 100 Erwerbsthätige	Eine Person, die vom Baugewerbe lebt, auf Einwohner
1. Dez. 1875	193024	4862	5675	10537	39,6	116	18,3
5. Juni 1882	234192	6939	9184	16123	33,7	132	14,5
14. Juni 1895	391307	15308	16393	31701	25,5	107	12,3

Gewerbestatistik des Münchener Baugewerbes.[72])

	Einwohner	Betriebe	Darin beschäftigte Personen	Personen auf den Betrieb	Ein Betrieb auf Einwohner	Ein Baugewerbetreibender auf Einw.
1. Dez. 1875	193024	97	2490	25,7	1990	77,5
5. Juni 1882	234192	139	2097	15,0	1685	111,7
14. Juni 1895	391307	321	11309	35,2	1219	34,6

[71]) Vergl. Tabelle IV und Anmerkung 69.
[72]) Vergl. Tabelle V und Anmerkung 70.

führt, laut Statistik 1895: 16 Bauunternehmungen, 73 Maurer, 24 Zimmerer und 8 Dachdecker. Es sind dies teils Leute, welche zwar ein Geschäft besitzen, aber zur Zeit niemanden darin angestellt haben, teils sind es die oben erwähnten Hausmaurer.

6. Endlich solche, die sich der statistischen Untersuchung gegenüber als baugewerbliche Erwerbsthätige ausgeben, ohne es zu sein.

Die Berufzählung umfasst ein viel weiteres Gebiet, als die Gewerbezählung; und baugewerbliche Erwerbsthätige sind in vielen Gebieten beschäftigt, die nur mittelbar mit dem „Baugewerbe im engeren Sinne" im Zusammenhang stehen. —

Zur Charakteristik der verschiedenen Betriebsgrössen dient eine Vergleichung der in gleich grossen Betrieben beschäftigten Zahl männlicher und weiblicher Arbeiter. Im Jahre 1895 entfallen im Gesamtdurchschnitt bei der Bauunternehmung und dem Maurergewerbe — Zimmerei und Dachdeckerei sind absichtlich unberücksichtigt gelassen, da sie fast keine weiblichen Arbeiter beschäftigten — auf 100 männliche 16,2 weibliche Erwerbsthätige. Bei den Einzelgeschälten entfallen auf 100 männliche Bauthätige in

Betrieben v.	3—5	beschäft. Pers.	11,5	weibl. Erwerbsthät.[73])	
„	„ 6—10	„	„ 12,0	„	„
„	„ 11—20	„	„ 23,3	„	„
„	„ 21—50	„	„ 25,0	„	„
„	„ 51—100	„	„ 21,1	„	„
„	„ 101—200	„	„ 17,9	„	„
„	„ über 200	„	„ 6,6	„	„

Diese Zahlen lassen eine Kurve erkennen, die beim Uebergang von kleinen zu mittleren Betrieben erheblich

[73]) Vergl. Tabelle V.

ansteigt und ihren Höhepunkt in Betrieben von 21 bis 50 Personen erreicht. Thatsächlich sind in dieser Betriebsgrösse auch absolut die meisten weiblichen Arbeiter beschäftigt. Beim Uebergang zu den Grossbetrieben sinkt die Summe stetig, fällt bei den grössten Betrieben rapide und erreicht hier überhaupt den niedrigsten Stand. Also die grössten Baubetriebe zeigen ihre wirtschaftlich fortgeschrittene Entwicklung darin, dass sie relativ am wenigsten die weiblichen Hilfskräfte heranziehen.

Wie gestaltet sich das Verhältnis der männlichen und weiblichen Erwerbsthätigen zu einander bei früheren Zählungen. Nach Gesamtdurchschnitt entfallen auf 100 männl. Personen im Bau- und Maurergewerbe im Jahre 1875 28,5 weibl., 1882 17,3 weibl., 1895 16,3 weibl. Arbeiter. Wenn auch die absoluten Zahlen in den letzten 20 Jahren erheblich gestiegen sind, so bemerkt man doch die bestimmte Tendenz, dass die Zunahme der weiblichen Arbeiter relativ hinter der der männlichen zurückbleibt. Es kann allerdings nicht geleugnet werden, dass im Verhältnis zu der Zahl der sämtlichen weiblichen Bewohner Münchens im Baugewerbe jetzt absolut und relativ mehr weibliche Arbeiter beschäftigt werden als vor zwanzig Jahren.

Im Jahre	Zahl der weibl. Einwohner.	Weibl. Bauarbeiter.	1 weibl. Bauarbeiter auf weibl. Einwohner.
1875	100417	422	238
1882	122480	243	504
1895	199713	1439	139

Diese Tabelle ist der statistische Beleg für die Richtigkeit des vorigen Satzes.

Wie viel Arbeiter werden durchschnittlich von den einzelnen Baugeschäften angestellt? Es entfallen auf einen Betrieb im Durchschnitt:

im Jahre 1875 25 männl. und 7 weibl. Erwerbsthätige.
„ 1882 15 „ „ 2,6 „ „
„ 1895 37 „ „ 6,7 „ „

Besonders fällt die verhältnismässig geringe Personenzahl pro Betrieb im Jahre 1882 auf. Natürlich hat dies seine Ursache in dem Niedergang der Bauthätigkeit. Während der steigenden Konjunktur Ende der siebziger Jahre waren viele neue Betriebe entstanden, von denen eine ganze Reihe lebenskräftig genug waren, um Krisis und Depression zu überdauern. Indes nötigte der Niedergang zur Entlassung zahlreicher Arbeitskräfte.

Berücksichtigen wir alle 4 Baugewerbe zusammen, so entfallen in den 3 Jahren der Untersuchung auf einen Betrieb 25,7 resp. 15,1 resp. 35,2 Arbeitskräfte. Die Bauunternehmung allein genommen beschäftigt 1895 pro Betrieb 53 Erwerbsthätige im Durchschnitt. Die Tendenz der Entwicklung zum Grossbetrieb ist unverkennbar. —

Endlich sei es noch gestattet, einen einzigen ziffermässigen Vergleich zu ziehen, nämlich den zwischen der Einwohnerzahl und der Zahl der Baubetriebe während des ganzen 19. Jahrhunderts. Die folgende Tabelle VII. stellt dies übersichtlich dar.

Zu dieser Tabelle ist dreierlei zu bemerken:

1. Aus dem Vergleich der jährlichen Zunahme der Einwohner und Betriebe in Procenten — Rubrik 6 und 7 der Tabelle — geht hervor, dass die Zunahme der Einwohner und die Zunahme der Betriebe nicht in irgend einem festen Verhältnis zu einander stehen.

2. Sehr auffallend ist es,
1844—47 beträgt die jährl. Zunahme der Betriebe 1,6%,
1862—65 „ „ „ „ „ „ 13,3%,
besonders auffallend noch deswegen, da diese beiden Zahlen von denen der anderen Jahre erheblich abweichen. Wie erklärt sich diese merkwürdige Verschiedenheit? Die sehr nahliegende Vermutung, dass die freiheitliche Gesetzgebung

Tabelle VII.

Statistik der Entwicklung der Bevölkerung und der Baubetriebe zu München im 19. Jahrhundert.[71])

Im Jahre	Einwohner Münchens (rund)	Zunahme der Einwohner i. Jahresdurchschnitt	Baubetriebe	Zunahme dieser Betriebe i. Jahresdurchschnitt	Jährliche Zunahme der Einwohner in %	Jährliche Zunahme der Betriebe in %	Im Jahre
1	2	3	4	5	6	7	8
1802	45 000		10				8102
		783		0,05	1,450	0,48	
1825	63 000		11				1825
		1474		0,53	1,914	3,31	
1844	91 000		21				1844
		1666		0,33	1,782	1,6	
1847	96 000		22				1847
		3733		1,33	3,010	4,1	
1862	152 000		42				1862
		3333		7,0	2,123	13,3	
1865	162 000		63				1865
		3100		3,4	1,747	4,25	
1875	193 000		97				1875
		5857		6,0	2,744	5,1	
1882	234 000		139				1882
		12077		14	3,865	7,7	
1895	391 000		321				1895

[71]) Vergl. die Tabellen, II IV und V.

1862 das Anwachsen der Betriebe herbeigeführt haben kann, steht auf schwachen Füssen, denn die gewerbefreiheitliche Gesetzgebung für das Baugewerbe wurde erst 1868 erlassen. Ein Blick auf unsere graphische Tabelle der Bauthätigkeit klärt den Grund auf. Die beiden vorliegenden Zahlen umspannen nur den kurzen Zeitraum von je 3 Jahren. Diese beiden Zeiträume fallen nun genau in den Niedergang resp. Aufgang einer grösseren Bauperiode. Dies verursacht das intensive oder verminderte Anwachsen der Betriebe. Also das wirtschaftliche Auf und Nieder der Bauthätigkeit ist von grösserem Einfluss auf das Anwachsen der Betriebe als gewerbebeschränkende oder gewerbefreiheitliche Gesetzgebung.

3. Die Thatsache, welche oben festgestellt war, dass zur Zeit der Gewerbebeschränkung die Möglichkeit Selbständigkeit zu erlangen, durch staatliche Prüfung erschwert war, bleibt als Thatsache bestehen; denn von 1802—1862 wächst die Zahl der Betriebe langsam, wenn auch gleichmässig ansteigend. Allein in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung erfährt diese Thatsache eine Aenderung:

Die Zahl der Baubetriebe im jährl. Durchsch. wächst:

in den Jahren 1825—1844 um 3,31%
„ „ „ 1847—1862 um 4,1 %
„ „ „ 1865—1875 um 4,25%
„ „ „ 1875—1882 um 5,1 %
„ „ „ 1882—1895 um 7,7 %

Die Zunahme der Betriebe findet progressiv statt, allein diese Progression findet sich bereits zur Zeit der Gewerbebeschränkung. Ein Emporschnellen der Zahl der Baubetriebe bei Einführung der Gewerbefreiheit findet nicht statt; also hat man vor 1868 nicht unter einem Mangel an Betrieben leiden können. Die Ursache, dass die Zahl der Betriebe früher eine äusserst geringe war,

im Verhältnis zur Zahl der Erwerbsthätigen, lag nicht in der beschränkenden Gesetzgebung allein, wie es den Anschein hatte, sondern sie liegt in den für die Baugewerbe eigentümlichen Wirtschaftsverhältnissen, welche sie von den meisten anderen Handwerken unterscheiden und die den Baugewerben mehr den Charakter der Fabrikbetriebe verleihen.

Welches Resultat hat die Gewerbefreiheit nun kurz auf die baugewerbliche Bevölkerung? Die Zahl der Erwerbsthätigen im Baugewerbe wächst ganz ausserordentlich; die Möglichkeit, sich den Lebensunterhalt im Baugewerbe zu verdienen, ist einem stets steigenden Prozentsatz der Bevölkerung eröffnet. Auch die Zahl der Betriebe wächst, allerdings ungleich langsamer; es ist also natürlich, dass die Einzelbetriebe immer grösser werden; ein rein statistischer Beleg für den Uebergang der Baugewerbe vom Handwerk zum — wenn man so sagen darf — fabrikmässigen Grossbetriebe.

3. Teil.

Der heutige Stand des Münchener Baugewerbes

mit Rücksicht auf Bausicherheit, Technik des Bauverfahrens, Produktion und Kosten.

Kap. 7.

Die Bausicherheit.

Von grosser Wichtigkeit sind die Massregeln und Gesetzesbestimmungen, welche mit Rücksicht auf die Bausicherheit getroffen werden, mit Rücksicht auf Statik, Hygiene und Unfälle beim Betrieb. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, besteht in München eine eigene Behörde, die Lokalbaukommission, welche aus zwei Juristen, dem 2. Bürgermeister, welcher Vorstand ist, und einem Rechtsrat, und zwei Architekten, einem Baurat und einem bürgerlichen Magistratsrat, zusammengesetzt ist. Diese 4 Herren haben die betreffenden Entscheidungen zu fällen. Da der Vorstand bei Stimmengleichheit den Ausschlag giebt, so liegt also der Entscheid über technische Bauausführung in den Händen eines Juristen. An den Sitzungen der Lokalbaukommission nimmt als Regierungsvertreter ein Kreisamtsassessor — Architekt — teil, derselbe hat keine Stimme, aber das Vetorecht. Sobald er von diesem Rechte Gebrauch macht, hat die Regierung zu entscheiden.

Der technische Rat ist der Vorstand des technischen Bureaus der Lokalbaukommission, er hat die Geschäfte unter das gesamte technische Personal zu verteilen und

zu überwachen und sämtliche Ausläufe des technischen Bureaus zu unterzeichnen. Sein Stellvertreter ist der Oberingenieur, dieser nimmt nach Fertigstellung eines Baues die Schlussbesichtigung vor und stellt hierbei fest, welche Ergänzungen noch zur planmässigen Vollendung erforderlich sind. Von der Stadt sind 8 Bezirksingenieure angestellt, dieselben haben die einlaufenden Pläne auf Statik zu prüfen und in der Sitzung darüber zu referieren. Gemäss ihrem Vortrag entscheiden jene 4 Herren. Ausserdem werden noch acht Ingenieurassistenten beschäftigt.

I. Welche Massregeln sind nun getroffen zur Bausicherheit mit Rücksicht auf Statik?

1. Die Kontrolle und Genehmigung der Pläne.

Laut § 10 der Bauordnung für München vom 29. Juli 1895 ist baupolizeiliche Genehmigung zu erholen zur Herstellung von Gebäuden aller Art.

§ 14 [75]) der Bauordnung. „Diese Gesuche sind von dem Bauherrn bezw. dessen Vertreter entweder schriftlich bei der Lokalbaukommission einzureichen oder zu Protokoll dieser Behörde abzugeben. Dem Baugesuche sind Pläne beizufügen, welche zu enthalten haben:

a) Einen Lageplan.
b) Die Grundrisse aller Geschosse des Gebäudes vom Keller bis zum Dachraum mit Angabe der Einteilung und Zweckbestimmung der Räume etc.
c) Die Angabe des Bau- und Eindeckmaterials.
d) Den höchsten bekannten Grundwasserstand.
e) Die zur baupolizeilichen Beurteilung nötigen Fassaden des Baues.

Vor Zustellung des Baubescheides darf in der Regel weder mit der Aushebung des Grundes noch mit sonstigen Bauarbeiten begonnen werden. Vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Lokalbaukommission unter Zuziehung des Bauherrn und des mit der Ausführung betrauten Baumeisters für die Aussteckung der Baulinie und die Feststellung der Höhenlage Sorge zu tragen.

[75]) v. Borscht, die Bauordnung für die k. Haupt- u. Residenzstadt München vom 29. Juli 1895. München 1896 S. 44 u. ff.

Die erteilte Baubewilligung wird unwirksam, wenn nicht innerhalb eines Jahres, vom Tage der Zustellung derselben an gerechnet, mit dem Bau begonnen, oder wenn die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen worden ist."

2. Der Lokalbaukommission das Recht zu, nach § 91[76]) die Persönlichkeit eines Bauleiters zu beanstanden:

„Der Bauherr ist verpflichtet vor dem Baubeginn der Lokalbaukommission den mit der Ausführung betrauten Baumeister namhaft zu machen, welcher hierfür sodann die Verantwortung zu übernehmen hat. Die Lokalbaukommission ist berechtigt zu prüfen, ob der mit der Bauausführung betraute ihr als verantwortlich bezeichnete Baumeister den Bau auch thatsächlich ausführen kann. In § 59 der Vollzugsvorschriften hat sie sich das Recht vorbehalten, solche Personen zu beanstanden, wenn sie die für eine entsprechende Bauführung, erforderliche Garantie nicht bieten. Diese Prüfung stellt sich als eine rein sicherheitspolizeiliche Massnahme dar, die keineswegs im Widerspruche mit der Gewerbeordnung steht. Wohl ist durch letztere das Baugewebe vollständig freigegeben und kann insbesondere von demjenigen, der es ausübt, der Nachweis seiner Befähigung hiezu nicht verlangt werden. Anders liegt die Frage, wenn es sich darum handelt, ob ein als verantwortlich bezeichneter Bauleiter zuzulassen sei, dessen Unfähigkeit bei früher von ihm geleiteten Bauführungen bereits hervorgetreten ist und insbesondere Unglücksfälle und selbst Tötungen von Menschen verschuldet hat. Es kann der Lokalbaukommission nicht zugemutet werden, solchen Leuten die Bauführung anzuvertrauen, da dies eine Ueberwachung der Bauführung seitens ihrer technischen Organe in einem Grade erfordern würde, in der dieselbe nicht geleistet werden kann und in Wirklichkeit der Uebernahme seitens dieser amtlichen Techniker gleichkäme".

Diese Bestimmungen sind ohne irgend welche Erläuterungen erfolgt, da der Zweck derselben nicht misszuverstehen ist.

II. Mit Rücksicht auf Feuersicherheit und Hygiene sind folgende Bestimmungen vorhanden:

[76]) Die Münchener Bauordnung S. 295.

1. Beschränkende Vorschriften über die Benützung des Grundstücks.

„§ 69.[77]) Von jedem Grundstück muss eine den Bedürfnissen der Feuersicheit und Gesundheit entsprechende Fläche, deren Grösse in jedem einzelnen Falle nach der Zweckbestimmung, sowie dem Umfange und der Höhe des Gebäudes zu bemessen und besonders festzustellen ist, als Hofraum unüberbaut bleiben. Die Grösse des Hofraums bestimmt sich nach dem Umfange der Bebauung d. h. nach der Grösse der Fläche, welche zur Ueberbauung gelangt und nach der Höhe der Gebäude und zwar nicht blos der zu errichtenden, sondern auch der bestehenden Gebäude. . . . .

§ 72. Der durch Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände sich ergebende unüberbaute Hofraum soll in neuen Bauanlagen bei geschlossener Bauweise mindestens den 3. Teil des Baugrundes ohne Einrechnung der Lichtschächte und Vorgärten betragen. . Bei Eckhäusern kann eine umfangreichere Bebauung zugelassen werden. Eine teilweise Ueberdachung des Hofraums kann, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen, unter besonderen Verhältnissen gestattet werden. . . .“

2. Fürsorge in hygienischer Hinsicht für die künftigen Bewohner.

„§ 36.[78]) Die lichte Höhe der Wohn- und Arbeitsräume darf keinesfalls bei Neubauten weniger als 2,75 Meter betragen.

§ 37. Alle bewohnbaren oder zu dauerndem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, als Wohn- und Schlafzimmer und Arbeitslokale etc., müssen bei Neubauten wenigstens ein ins Freie gehendes Fenster von ausreichender Grösse und zweckentsprechender Lage erhalten. Bei Umbauten ist den vorstehenden Bestimmungen gleichfalls nachzukommen“.

Diese letzte Bestimmung kann natürlich nicht verhindern, dass z. B. das Badezimmer, Garderobe oder Speiseraum etc. so angelegt werden, dass sie kein Fenster nach aussen oder überhaupt kein Fenster haben. Bei komplicierten

[77]) Die Münchener Bauordnung S. 189 u. ff.
[78]) Die Münchener Bauordnung S. 145 u. 146.

Grundrissen lassen sich häufig solche Räume gar nicht vermeiden. Die Baukommission genehmigt zwar keinen Bau, bei welchem z. B. das Magdzimmer kein Fenster hat. Allein ein Grundriss, der gar nicht oder indirekt beleuchtete Räume unter der Bezeichnung Garderobe etc. enthält, kann nicht beanstandet werden. Wenn nun nach Vollendung des Baues der Besitzer oder Mieter einen solchen Raum ohne Fenster als Schlafzimmer ausgibt oder verwendet, so fällt das nicht mehr unter das Gebiet der Lokalbaukommission. Dies hängt also von dem guten Willen des Inhabers der Wohnung ab, und es liesse sich dies auch nur durch Wohnungsinspektoren kontrollieren. Die Baubehörde kann nur dafür sorgen, dass die gebauten Räume den Vorschriften genügen. Findet später eine unzweckmässige Verwendung statt, so gehört dies in das Gebiet der Wohnungsfrage.

Die Anforderungen, welche Hygiene und Feuerpolizei zum Wohle der Allgemeinheit stellen, streiten heftig, sowohl mit der Rücksichtnahme auf bereits errichtete Gebäude und dem dadurch bedingten Platzwert als auch mit der möglichst gewinnbringenden Ausnützung von bisher unbebautem Grund und Boden.

III. Zur Sicherheit der Bauarbeiter gegen Unfälle beim Betrieb sind am 28. Dezember 1896[79]) ortspolizeiliche Vorschriften erlassen. Diese erstecken sich auf Bestimmungen über die angewendeten Gerüste und verlangen eine solide Konstruktion derselben, gutes Material und zweckmässige Belastung. Diese Vorschriften zum Schutze der Bauarbeiter müssen auf jeder Baustelle sichtbar ausgehängt werden.

---

[79]) Amtliche Beilage in Nr. 105 der „Münchener Gemeindeztg." vom Jahre 1896.

Durch welche Massregeln sucht die Lokalbaukommission ihr Ziel, das sie sich in den citierten Paragraphen gesteckt hat, zu erreichen?

Durch die Baukontrolle, welche durch die technischen Beamten der Lokalbaukommission ausgeübt wird. Gemäss der amtlichen Beilage zu Nr. 3 der Münchner Gemeindezeitung vom Jahre 1897 wurden am 31. Dezember 1896 Dienstesinstruktionen für das technische Bureau der Lokalbaukommission erlassen, sowie für die Bezirksinspektoren auf dem Gebiete der Baupolizei. Nach Absatz 3, § 7 derselben sind die Bezirksingenieure verpflichtet, innerhalb der ihnen zugewiesenen Bezirke sämtliche Bauausführungen zu überwachen, bezw. für diese Ueberwachung durch die Ingenieurassistenten Sorge zu tragen. Diese Nachsicht ist in geeigneten Zwischenräumen zu pflegen. Die Bauführungen, die besondere Vorkehrungen verlangen, sind von den Bezirksingenieuren persönlich in entsprechend kurzen Zwischenräumen zu beaufsichtigen. Bei besonders wichtigen Aufträgen haben sich die Bezirksingenieure der hierfür bestimmten Kopierbücher zu bedienen, aus welchem die Kopie des Auftrages dem Bauleiter zu übergeben ist. Nach Abs. 3, § 8 und Abs. 4, § 4 der Dienstesinstruktionen heisst es:

„Bei der Kontrolle auf den Bauplätzen haben die Bezirksingenieure und Ingenieurassistenten darauf zu achten:

1. Dass eigenmächtig keine Bauarbeiten vorgenommen werden, welche einer baupolizeilichen Genehmung bedürfen.
2. Dass vor erfolgter Plangenehmigung und vor Absteckung der Baulinien kein Umbau begonnen werde und auch keine Grundaushebung stattfinde.
3. Dass der genehmigte Plan stets auf der Baustelle aufliegt.
4. Dass die sämtlichen Bauarbeiten mit genauer Einhaltung des genehmigten Planes, der ausgesteckten Baulinie, mit Beachtung der baupolizeilichen Vorschriften und nach den Regeln der Baukunst und Bautechnik, .. ausgeführt werden.
5. Dass auf alle Sicherheitsvorrichtungen nach Mass-

gabe der ortspolizeilichen Vorschriften vom 28. Dezember 1896 die grösste Sorgfalt verwendet werde u. s. w.."

Die Bezirksinspektoren sind Hilfsorgane der Baupolizeibehörde und haben ebefalls in ihrem Bezirke Baukontrolle zu üben.

Diese Vorschriften sind zweifellos geeignet, wenn sie durchgeführt werden, eine gewisse Bausicherheit zu garantieren. Allein zwei Bedenken müssen unwillkürlich aufsteigen:

1. Die Lokalbaukommission beschäftigt 8 Bezirksingenieure und 8 Ingenieurassistenten. Die Zahl der Neubauten im Jahre 1896 betrug 336 Hauptgebäude und mit Einrechnung der Nebenbauten etc. 2060 Bauausführungen. Da nun diese Beamten auch noch die Planrevision zu erledigen haben, so steht ihnen nur wenig Zeit zur Verfügung, eine thatsächliche Kontrolle auszuüben.

2. Welche Rechtsmittel stehen der Baubehörde zur Seite, um ihre Vorschriften im Streitfalle durchzusetzen?

Wöchentlich läuft ein Baurapport über alle derzeitigen Neubauten ein. Enthält dieser irgend eine Mitteilung über eine, nicht dem genehmigten Bauplane entsprechende, Bauausführung, so erhält der betreffende Architekt einen diesbezüglichen schriftlichen Auftrag — eine taxierte Entschliessung. Diese kostet 2 Mark und 10 Pfg. Porto. Durch dieselbe wird er auf Abstellung der vorschriftswidrigen Bauvornahme aufmerksam gemacht. Reagiert der Unternehmer hierauf nicht, so kann ihm durch den Bezirksingenieur die Weiterführung des Baues untersagt werden, es wird „Bauinstand" erklärt. Der Bezirksingenieur meldet dies dann der Lokalbaukommission und der k. Polizeidirektion, welch letztere um strenge Ueberwachung dieses Bauinstandes durch die k. Gendarmerie ersucht wird. Führt nun der Baumeister trotz allem seinen Bau weiter, so ist der Bezirksingenieur gezwungen,

unter Beistand der Gendarmerie den Weiterbau zu hindern. Er erscheint mit einigen Gendarmen auf dem fraglichen Bau, um den Weiterbau unmöglich zu machen. Natürlich führt dies zu unangenehmen Auftritten, da die von ihrer Arbeitsstelle gewiesenen Bauarbeiter dadurch empfindlich getroffen werden.

Ausserdem wendet sich der Bezirksingenieur an die Amtsanwaltschaft um Bestrafung des widerstehenden Bauunternehmers. Nach § 367, 15 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich wird mit Geldstrafe bis 150 M. oder mit Haft bestraft, wer als Bauherr, Baumeister oder Bauhandwerker einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung oder mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Plane ausführt oder ausführen lässt. Ferner heisst es in § 101 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern:

> „In den Landesteilen rechts des Rheins werden Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker an Geld bis zu 150 Mark oder mit Haft bestraft, wenn sie bei einem Neubau oder bei einer Baureparatur die festgesetzte Baulinie willkürlich abändern oder den in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen zuwider handeln".

Also wenn ein Bauunternehmer eine Abänderung von dem durch die Baupolizei genehmigten Plane vornimmt und durch eine mangelhafte, aber gewinnbringendere Bauausführung unsichere Zustände schafft, die ihm aber einen Vorteil von Tausenden gewähren können, so verfällt er in eine höchstens 150 M. betragende Strafe. Kurz die sämtlichen Vorschriften sind durchaus abhängig von dem guten Willen des Bauunternehmers. Ein faktisches Hindernis, einen unsoliden Bauunternehmer am unsoliden Bauen zu hindern, geht daraus noch nicht hervor. Allerdings laut § 330 des Strafgesetzbuches wird derjenige, welcher bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die all-

gemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, dass hieraus für andere Gefahr entsteht, mit Geldstrafe bis zu 900 M. oder mit Gefängnis bis zu einem Jahr bestraft.

Diese Ausführungen wollten von den getroffenen Vorsichtsmassregeln zur Gewährung der Bausicherheit ein übersichtliches Bild geben.

Kap. 8.

Die Technik des Bauverfahrens.

Wie gestaltet sich nun neben diesen Vorschriften über Bausicherheit die Technik im Münchener Baugewerbe? Wie stellt sich der rein technische Vorgang des Bauverfahrens dar?

Diese Schilderung sucht das gewöhnliche Münchener Bauverfahren zu beschreiben und sieht ganz ab von einzelnen Abweichungen, die hie und da vorkommen können.

Bei einer Bauvornahme werden zunächst entsprechend der Baulinie und des Gebäudeumfangs Drähte gezogen, die Bau- oder Mauerbank, auch Schnurbank genannt. Dann wird Erde ausgehoben und zwar durch Tagelöhner. Der gewonnene Sand oder Kies dient später mit zur Mörtelbereitung, nachdem er durch Sieben von den gröbsten Steinen gereinigt ist. Mit grosser Genauigkeit werden die Eckpunkte, sowie alle Vorsprünge der Grundmauer, mit Hilfe der Baubank durch Senkblei und Latte festgelegt. Das Handwerkszeug der Maurer besteht aus Kelle, Schapfen, Hammer, Lot, Latte und Metermass. Diese sämtlichen Werkzeuge sind immer Eigentum des Maurers.

Worin besteht die Thätigkeit des Maurers?

Dieselbe ist im Laufe der Bauausführung mannigfaltig; sie erstreckt sich auf das Mauern selbst, die Herstellung der Gerüste, Befestigung der Eisenträger und Balken, auf

Verschalen und Verputzen und noch eine Reihe anderer Verrichtungen. Ein Maurer muss diese Arbeiten regelrecht gelernt haben und verstehen, sonst wird er sich auf keinem Bau als Maurer halten können.

Jedes ordentliche Mauerwerk wird nach bestimmten Regeln aufgeführt; es muss Verband haben? Was heisst das? Unter Verband versteht man eine geregelte Anordnung der Mauersteine nach folgenden Bedingungen:

1. Die Lagerfugen einer jeden Schicht müssen eine wagerechte Ebene durch die ganze Breite und Länge der Mauer bilden.

2. Die Stossfugen zweier aufeinanderliegenden Schichten dürfen nie der Länge des Steins nach aufeinander treffen, sondern dürfen sich nur kreuzen.

3. Es müssen die Stossfugen einer Schicht möglichst durch die ganze Stärke der Mauer reichen, also es müssen möglichst viele Binder angeordnet sein.

Diesen drei Bedingungen muss jeder Verband nachkommen, sonst ist es eben kein Verband.[80])

Wie wird überhaupt in München gemauert?

Bei der Aufführung einer Mauer hat jeder Maurer einen bestimmten Arbeitsplatz von etwa 2 Meter Länge. Zunächst fertigt in der Reihe der Arbeitenden jeder für sich einen „Punkt“ an, d. h., es werden nur wenige Steine 2—3 Schichten hochgeführt. Die Eckmaurer richten ihre Steine durch das Senkblei ein, und nun wird die ganze Reihe der aufgeführten Punkte von den beiden Eckmaurern mit Hilfe der „Visierbrettl“ nachgesehen. Jeder Maurer richtet dann seinen Punkt danach ein. Ferner wird noch mit Senkblei, Latte und Wasserwage nachgemessen und

[80]) Es gibt eine ganze Anzahl von Mauerverbänden, je nach Abwechslung und Anordnung von Läufern und Bindern. Die Unterschiede derselben können uns hier natürlich nicht weiter beschäftigen; wen es interessiert, der sei auf die Baukunde des Architekten S. 3—8 verwiesen.

gerichtet, bis alles stimmt. Dies nimmt die ganze Reihe der Maurer gemeinsam vor. Endlich mauert jeder für sich an seinem Platz und richtet sich nur nach seinem und seines Nachbarn Punkt.

Zuerst schüttet der Maurer mit dem Schapfen tüchtig Mörtel auf und streicht denselben der ganzen Länge und Breite seines Arbeitsfeldes nach glatt, etwa 1,2 cm. stark. Dann werden nach Verband Ziegelsteine darauf gelegt und zwar mit der rauheren Seite nach unten. Sind Dreiquartiere, Halbe und Einquartiere nötig, so werden dieselben mit einem geschickten Hammerschlage hergerichtet. Sobald die erste Schicht aufgelegt ist, werden die Ziegelsteine mit der Latte in die Richtung der Punkte gebracht. Ist alles „gut", so werden die Steine mit Wasser begossen, welches sie begierig aufsaugen; dies geschieht, damit der jetzt darauf geschüttete Mörtel besser „hebt". Dieser Mörtel wird sorgfältig mit der Kelle in alle Fugen gestrichen, und eine Schicht ist fertig. Diese Art der Ausführung unterscheidet sich erheblich von der im westlichen Norddeutschland üblichen Methode; dort wird für den einzelnen Stein ein Mörtelnest bereitet und jeder Stein, nachdem er an einer Läufer- und Binderseite mit Mörtel bestrichen ist, einzeln versetzt.

Ist nach Münchener Art eine Schicht vollendet, so schöpft man wieder Mörtel auf und das Mauern geht, wie beschrieben, weiter. Der einzelne Maurer liefert im Tag etwa 1 cbm Mauerwerk.

Weniger einfach gestaltet sich das Mauern, wenn Fenster und Thüren zu berücksichtigen sind. Bei den Thüren werden hier stets die Thürstücke, rechtwinkelige Holzgestelle, die schwalbenschwanzförmig ineinander verzapft sind, mit vermauert; man rühmt dieser Manier grosse Stabilität nach. Zum Schornsteinbau bedient man sich der Kamintrommeln, welche mit dem wachsenden Mauerwerk höher gezogen werden. Um einen Bogen herzustellen,

benützt man eine hölzerne Gurtbiege. Nachdem das Widerlager sauber ausgeführt ist, beginnt an jeder Seite je ein Maurer und führt den Bogen aus, jeden Stein einzeln versetzend; die offenen Fugen werden später mit flüssigem Zementmörtel ausgegossen. Bei Verputzbauten werden über die Fensteröffnungen meist Doppel-T-Träger von passender Stärke, und zwar nicht direkt aufs Mauerwerk, sondern auf die „Pflasterstücke“ gelegt.

Ist eine Mauer bis Brusthöhe geführt, so muss ein Gerüst angefertigt werden. Auf zweischühige oder fünfschühige Schragen werden Bretter gelegt, und das Mauern nimmt seinen Fortgang. Der Zusammenhalt eines höheren Gerüstes wird durch eiserne Klammern und durch zahlreiche in die Mauer eingelassene Gerüstbalken erzielt.

Die Mauersteine, welche vor dem Neubau auf der Strasse aufgestapelt sind, werden in München allgemein durch die Steinträger auf der Kraxe den Maurern zugetragen. Die Steinträger befördern ihre Lasten in Abteilungen, z. B. die erste einen Stock hoch und die zweite von da weiter u. s. f. Bei jedem Gange schleppt der einzelne meist 17 Ziegelsteine. Ein trockener Stein wiegt durchschnittlich 8 Pfund, der Steinträger befördert also mit jedem Gange ein Gewicht von 136—140 Pfund. Jeder legt seinen Weg in einer Stunde etwa acht mal zurück, bei zehnstündiger Arbeitszeit im Sommer schleppt er also eine Last von ungefähr 112 Zentnern einen oder zwei Stock hoch. Es ist dies eine ganz kolossale, körperliche Arbeitsleistung, aber es ist völlig ungelernte Arbeit. Die Steinträger sind meist junge Leute, und nur ganz kräftige zähe Burschen sind zu dieser Arbeitsleistung dauernd imstande.

Das andere Material zum Mauern, der Mörtel, wird meist im Keller in der Pfanne zubereitet und durch die Mörtelweiber den Maurern zugetragen. Zu zwei und zwei befördern sie denselben im „Tragl“. Auch sie bilden Abteilungen, von denen jede einzelne das Tragl stets

nur dasselbe Stockwerk hinaufträgt. Diese Thätigkeit der Mörtelträgerinnen auf dem Bau scheint eine Eigentümlichkeit von Südost-Deutschland zu sein.

Ferner sind auf einem Bau noch Tagelöhner beschäftigt, welche die verschiedenen Handlangerdienste zu leisten haben: Erde ausheben, Mörtel bereiten, Sand schaufeln, Material herbeischaffen und ähnliches. Ihre Thätigkeit ist mannigfaltig, aber völlig ungelernte Arbeit. Es sind häufig im Gegensatze zu den jugendlichen Steinträgern ältere Leute. Ausserdem trägt noch ein halbwüchsiger Junge den Maurern das nötige Wasser in zwei Eimern zu.

Eine besondere wirtschaftlich-sociale Untersuchung, welche diese Schrift erst vervollständigen würde, wäre nötig, um diese verschiedenen Handwerker- und Arbeitergruppen nach ihrer socialen Lage kennen zu lernen. Hier handelt es sich nur darum, ihre technisch verschiedenartige Thätigkeit zu berücksichtigen.

Statt der Beförderung von Steinen und Mörtel durch Träger benutzt man vielfach Aufzugsmaschinen zum Transport dieser Materialien. An einer Kette ohne Ende werden die Steine gehoben; ein Arbeiter legt unten die Steine auf die Haken, ein anderer nimmt sie oben wieder ab. Mehrere Arbeiter drehen diese Aufzugsmaschine. Aehnlich wird der Mörtel in kleinen Kästen gehoben. Trotzdem diese Aufzugsmaschinen, welche allerdings auch noch durch Menschenkraft bewegt werden, sich bereits vom 2. Stockwerk ab besser rentieren als der gewöhnliche Transport über die Treppen durch Steinträger und Mörtelweiber, so sind die Aufzugsmaschinen doch noch keineswegs allgemein verbreitet. Eine allgemeine Anwendung der Aufzugsmaschinen ist vom philanthropischen Standpunkte sehr zu wünschen.

Ferner sind manchmal im Gebrauch Mörtelmischmaschinen, über deren Rentabilität und Zweckmässigkeit die Meinungen auseinandergehen; ausserdem Kiessortier-,

Betonmisch-, Sandtrockenmaschinen u. a. Zum Aufzug schwerer Hausteine benützt man den Laufkrahn.

Sind alle Mauern, die zu tragen haben, bis zu Stockwerkshöhe geführt, so wird das Balken- oder Tramlager festgelegt. Bereits vorher sind an einem geeigneten Platze von den Zimmerleuten die Balken hergerichtet, behauen, verzapft und mit der Fehlbodenlatte benagelt, die den Zwischen- oder Blindboden zu tragen hat. Die Balken und Bretter werden an dem Kranichbaum in die Höhe gezogen, derselbe wird durch das Nadelholz gehalten und gehoben. An einem Flaschenzuge wird das Material, welches durch ein verschlungenes Seil, die „Bruche", daran geknüpft ist, von zwei Pferden hinaufgezogen. Die Pferde leiht sich mancher Architekt für den Tag, das kostet mit Knecht pro Tag 12—16 Mark, je nach der Länge des Arbeitstages. Sobald die Pferde anziehen, schwebt der Balken nach oben. Ein langgezogenes „Ha—alt" ertönt, sobald der Balken oben ist, die Pferde stehen still, das schwebende Holz wird gedreht; auf den zweiten Ruf „Na-—ach" führt der Knecht die Pferde einige Schritte zurück, und der Balken wird auf die Mauer gezogen. Nur die beiden ersten Balken sind schwierig zu verlegen, da greifen einige in der Nähe stehende Maurer schnell mit zu; liegen die ersten Balken fest, so werden die übrigen auf zwei kräftigen runden Stäben ohne grosse Mühe an ihren Bestimmungsort gewalzt. An einem Tage wird die ganze Balkenlage für ein Stockwerk bei einem Hause von etwa 6—10 Räumen aufgezogen und festgelegt. Die Balken werden durch eingeschlagene Schlaudern gehalten und mit dem Mauerwerk durch späteres Einmauern verbunden. Die durch die Pferde und das gespannte Seil oft auf belebter Strasse entstehende Verkehrsstörung fällt nur dem Fremden auf. Es ist dies eine althergebrachte Münchener Einrichtung, welche als den Verkehr störend von dem Einheimischen wohl nicht weiter empfunden wird.

Sobald der Dachstuhl errichtet ist, gilt der Rohbau als vollendet, und es findet die „Hebeweinfeier“ statt. Bei vielen Baumeistern erhält dann jeder Arbeiter doppelten Tagelohn, der Palier empfängt auch eine besondere Vergünstigung. Meist werden hier in München Mansardendächer hergestellt. Die Eindeckung geschieht in Schiefer und Ziegel, sehr häufig benützt man auch bei flachen Dächern Zink- resp. Kupferplatten.

Eine auffallende Eigentümlichkeit der Münchner Architektur ist der Verputzbau. Es hängt das mit dem hier gebräuchlichen mangelhaften Ziegelmaterial zusammen. Der Jahrgang 1877[81]) der Handels- und Gewerbekammer berichtet hierüber:

> „Fast keine Ziegelei arbeitet heute ohne den, der Erzeugung einer gleichmässigen, guten Ware, so überaus günstigen Ringofen; bei alledem lässt jedoch die Durchschnittsqualität der Münchener Ware ausserordentlich viel zu wünschen übrig. Bei gutem Willen und bei der verhältnissmässig guten Qualität der Lehmlager könnte München ein durchaus gutes Material erzeugen. Die Schuld, dass dies nicht geschieht, ist aber im grossen Ganzen den Abnehmern beizumessen, denn weder Behörde noch Private können sich entschliessen, für bessere Ware entsprechend bessere Preise zu bezahlen. Die schlechte nicht die gute Ware reguliert den Preis; und dem Grundsatz nur billig, wenn auch schlecht, wird, wie mit Bedauern konstatiert werden muss, beinahe ausnahmelos gehuldigt.“

Auch heute herrscht der Verputzbau vor, doch thun sich ganz neuerdings Monumentalbauten, Bankgebäude und viele Geschäfts- und Privathäuser durch vorzügliches Hausteinmaterial rühmlichst hervor. Verhältnismässig selten sind die unverputzten Ziegelbauten geblieben. Nach dem von der Münchener Innung herausgegebenen Büchlein „ortsübliche Preise für Bauarbeiten und Materialien für 1896“ kostet das Tausend Vorsetzsteine, Reichsformat

[81]) Jahresbericht der Handels- u. Gewerbekammer 1877 S. 161.

1. Qualität 65 und 2. Qualität 55 Mark, während das Tausend gewöhnlicher Ziegelsteine Reichsformat bereits für 26–32 Mark käuflich ist. Dieser erhebliche Unterschied im Preise erklärt die Seltenheit der unverputzten Ziegelbauten in München.

Kap. 9.

Produktion und Kosten.

Wie werden staatliche und städtische Bauten ausgeführt?

Bauten, die der Staat oder die Stadt unternehmen, werden in den weitaus meisten Fällen durch Submission an Baugeschäfte vergeben. Sehr selten bauen Staat oder Gemeinde in eigener Regie. Mitte der 80. Jahre wurde das Ständehaus in der Prannerstrasse vom Staat in eigner Regie errichtet, und war dies, so viel ich erfahren habe, der letzte grössere Hochbau, welcher auf diese Weise entstand. Bei diesem Gebäude verwandte der Staat die entprechenden, staatlichen Baubeamten und liess von denselben die Handwerker und Arbeiter engagieren. Die Wasserbauten werden auch heute meist in Regie ausgeführt, da das Vergeben auf dem Wege der Submission hier unzweckmässig erscheint. Die sonst gebräuchliche Art, die Ausführung staatlicher und städtischer Bauten zu vergeben, ist die Submission. Man unterscheidet beschränkte und unbeschränkte Submission, je nachdem sich die Ausschreibung auf bestimmte Bauleute begrenzt, oder es jedem Bauunternehmer freisteht, sich zu beteiligen. Die Submission kann auf zwei Weisen vorgenommen werden:

1. Es wird von der Behörde ein genauer Kostenanschlag für die vorzunehmende Arbeit aufgestellt und nun der Submittent befragt, um wieviel Prozent der Anschlagssumme er imstande sei, billiger zu liefern.

2. Die ausschreibende Behörde macht den Kostenanschlag nicht bekannt, stellt aber die zu liefernde Arbeit engumgrenzt fest, z. B. bei einer Kanalisation sind so und soviele laufende Meter, mit den und den Profilstärken, mit so und sovielen Einsteigrohren etc. herzustellen. Zu welchem Preise kann dies geliefert werden?

Es liegt auf der Hand, dass die zweite Art die solidere ist, denn bei der ersten Art verlässt sich der Submittent auf den behördlichen Kostenüberschlag und setzt seine 10 oder 20 Prozent, um welche er es billiger liefern zu können glaubt, ziemlich beliebig hin; während er im andern Falle gezwungen ist, eine sehr ausführliche und präzise Berechnung der Kosten anzustellen. Es kommen ganz enorme Unterschiede bei den einzelnen Veranschlagungen vor, die sich nur durch mangelhafte Berechnung erklären lassen; denn da Arbeitslöhne und Materialkosten etc. sich doch ziemlich gleich sind, müsste man annehmen, dass auch die Kostenanschläge ungefähr übereinstimmen. Allerdings soll es vorkommen, dass Geschäfte mit Absicht bei einer Submission unter Selbstkostenpreis bieten, lediglich, um überhaupt Beschäftigung zu haben. Es würde absolute Unthätigkeit eben ein noch grösserer Verlust für sie sein, als Bauen unter Produktionskosten.

Bereits der Bericht der Handels- und Gewerbekammer von 1874—75[82]) klagt darüber: „Als ein Krebsschaden für das Baugewerbe wird das Submissionswesen bezeichnet. In vielen Fällen wird der, leider nur zu sehr verbreitete, Grundsatz „billig und schlecht“ zum Schaden der vaterländischen Industrie sowohl, als auch der Bauunternehmer angewendet. Eine baldige Reorganisation dieses schädlichen Systems wird dringend gewünscht.“ Ferner der Bericht für 1895[83]): „Leute, welche das Baugewerbe weder theoretisch noch praktisch erlernt haben, bewerben sich um Bauten und beteiligten sich bei Sub-

[82]) Bericht der Handels- und Gewerbekammer 1874/75 S. 102.
[83]) Bericht der Handels- und Gewerbekammer 1895 S. 178.

missionen, woselbst sie, weil am billigsten, auch regelmässig den Zuschlag erhalten." Endlich der Bericht 1896:[84])

„Eine grosse Anzahl besserer Geschäfte hat es schon aufgegeben, sich an Submissionen zu beteiligen, da das jetzige System zu einer derartigen Unterbietung geführt hat, dass an einen bescheidenen Verdienst nicht mehr zu denken ist."

Also während zweier Jahrzehnte haben wir die gleichen Missstände und die gleichen Klagen auf dem Gebiete der baugewerblichen Submission.

Um zu erläutern, wie die Kosten eines Baues sich auf die einzelnen Arbeiten verteilen, folgen hier zwei genaue Kostenberechnungen über Gebäude, die während der neunziger Jahre in München aufgeführt sind. (Siehe die folg. Tabelle VIII.)

Tabelle VIII.

Baukosten.

I. Zinshaus. Parterre und 4 Stockwerke, letztere je mit 7 Zimmern und reichlichen Wirtschaftsräumen. Zwei Treppenaufgänge etc.

		ℳ
1.	Bodenpreis (pro □F. = 13 ℳ, 1 □m = 11,72 □F.), Kosten eines □m 152,36 ℳ, Grösse des Grundstückes 690,00 □m, also Kosten des Bauplatzes ℳ 105300.	
2.	Kosten des Entwurfs und der Bauführung	4000
3.	Erdarbeiten	1400
4.	Maurerarbeit mit Beton- und Rabitzarbeit:	
	Material: Kalk und Cement	3400
	Sandlieferung	1600
	Ziegelsteine	8360
	Arbeitslohn	27640
5.	Zimmererarbeit: Material, zubereitetes	3800
	Arbeitslohn	1400
6.	Dachdeckerarbeit:	
	Material: Falzziegel	400
	Lattung	160
	Dacherker	62
	Arbeitslohn	222
7.	Steinmetzarbeit: Portal, Granitschwellen, Treppenstufen Vorgarteneinfriedigung, Bildhauerarbeit .	3630
8.	Gipserarbeit: Façade	10000
		66074

[84]) Bericht der Handels- und Gewerbekammer 1896 S. 195.

		M.
	Uebertrag	66074
9.	Eisenlieferung: nur Material franco Baustelle	5500
10.	Hafnerarbeit: Centralheizung	6500
	Heizkörperverkleidungen	1200
11.	Asphaltarbeit	340
	Mosaikpflaster in der Einfahrt etc.	1274
12.	Schreinerarbeit: Fenster, Thüren, Treppenhaus	14300
	Parkettboden	6000
	Rollläden	780
13.	Glaserarbeit mit Bleiverkleidung und Glasmalerei	3700
14.	Schlosser- und Schmiedearbeit mit Vorgarteneinfassung	2200
15.	Spenglerarbeit: (Dachrinnen, Regenrohre, Gesimsabdeckung, Kehlen)	2020
16.	Gas- und Wasserleitung, Entwässerung und Closets	6600
	Beleuchtungskörper	760
	Wasseranschluss und Wasserrinnen	387
17.	Blitzableiter: Elektr. Läutwerke und Sprachrohre	1900
18.	Anstreicher und Dekorationsmaler	3700
19.	Tapezierarbeit	630
20.	Rüstzeug ca.	500
21.	Gartenanlagen	250
22.	Kranken- und Unfallversicherung	1107
23.	Zinsverluste	5500
	Summa der Baukosten	131222
	Grunderwerbskosten	105300
	Gesamtkosten	236522

II. Herrschaftliches Wohnhaus.

11 Zimmer, Parterre und 2 Etagen, mit vielen Wirtschafträumen.

				M.
1.	Bodenpreis 8700 □ F. pro □ F. = 8 M.			69600
2.	Entwurf und Bauführung[85]).			
3.	Erdaushub für die Kellerräume samt Wegfuhr	381,0 cbm	pro cbm M. 2,36	899,16
4. A.	Maurerarbeit:			
	a) Ziegelsteinmauerwerk i. Keller	142,60 cbm	„ 17,50	2495,50
	b) Ziegelgewölbmauerwerk i. Kell.	24,98 „	„ 21,48	536,57
	c) Ziegelsteinmauerwerk parterre	114,07 „	„ 18,00	2053,26
	d) „ I. Stock mit Vorsetzsteinen	96,19 „	„ 21,07	2026,72
	e) Ziegelsteinmauerwerk II. Stock mit Vorsetzsteinen	96,19 „	„ 22,31	2145,99
	f) Ziegelsteinmauerw. a. Dachbod.	61,53 „	„ 20,55	1264,44
B.	Verputzarbeit:			
	a) Herstellung des Rohrbodenverputzes	418,03 □m	pro □m M. 2,30	961,47

[85]) Eine Angabe darüber war nicht zu erhalten.

					ℳ
b) Herstellung des Verputzes an den Wänden	1212,32	„	„	1,00	1212,32
c) Herstellung des Cementverputzes im Sout.	83,70	„	„	1,45	121,36
d) Herstellung d. Wandverputzes in Cement im Sout. . . .	320,74	„	„	1,20	384,89
e) Herstellung der Hoffaçade .	220,22	„	„	2,00	440,44
f) Herstellung der Façade gegen Strasse mit gelbem Cement und Lieferung von Cement, Ornamenten u. reichem Fries	126,49	„	„	15,00	1897,35
C. Handlangerarbeit:					
a) Herstellung einer ca. 25 cm Betonlage im Sout. . . .	103,06	„	„	3,00	309,18
b) Herstellung von 3 Kamineindeckungen		à	„	9,00	27,00
c) Ausmauerung der Souterrainstufen für die Waschküche von Vorsetzsteinen, 11 Stück			„	3,00	33,00
d) Versetzung der Blindstöcke,	37 Stück	à	„	3,00	111,00
e) „ der Fensterstöcke,	39 „	à	„	3,50	136,50
f) Versetzung des Verandadaches					14,00
g) 8 Ventilationsrosetten etc. etc.					161,30
h) Fehlbodenschüttung samt Einwürsteln	418,03 □m		„	0,50	209,01
i) Auspflasterung des Vestibuls, Küche, Kochherd etc. . . .	16,00	„	„	20,00	320,00
Summa der Maurer- und Handlanger-Arbeit					17760,46

5. Zimmermannsarbeiten:

a) Herstellung der Balkenlage in allen Etagen, bestehend aus 18/24 cm starken Balken, 20 cm stark. Rohrbodenschalung, 25 cm stark. Fehlbodenbelag, 25 cm stark. Blindböden, zusammen 292,92 □m à ℳ 6,39	1871,75
b) Balkenlage in der Mansarde, bestehend aus 16/16 cm stark. Balken, alles andere wie vorher, zus. 87,57 □m à ℳ 4,80	420,34
c) Herstellung des Dachstuhles: Sparrenholz, 12/15 cm stark, Mauerbänke 15/15 cm stark, Pfetten 16/16 st.. Säulen 16/16 cm st.. Bänder 12/15 cm st., Zangen 16/16 cm stark zus.	513,74
d) Herstellung der Dachverschalung von 20 mm st. Brettern, 145,25 □m à ℳ 1,10	160,55
e) Herst. verschied. Zimmerarbeiten im Dachstock	406,80
f) Lieferung und Legung der Lagerhölzer unter die Fussböden im Part. 10/15 cm, 92.00 lfd. m à ℳ 0.85	78,20
g) Herst. des Blindbodens unter den Parketten im Parterre, zus. 86,53 □m à ℳ 1,20	103,84
h) Lieferung von Blindstöcken, 11 Stück à ℳ 4,50, 14 Stück à ℳ 8,00	161,50
i) Verschiedenes	91,18
k) Herst. eines Plafonds im Erker b. Speisezimmer	30,00
Summa der Zimmermannsarbeiten	3837,90

6. Dachdeckerarbeit keine.

		ℳ
7.	Steinmetzarbeit: Lieferung von 2 Stück Granit, Vorlegstufen beim Eingang, 3,60 lfd. m à ℳ 9,00 . .	32,40
	Lieferung von 1 Stück Granit beim Hofeingang, 1,30 lfd. m à ℳ 8,00	10,40
	Summa der Steinmetzarbeit	42,80
8.	Stuckateurarbeit: Herst. eines Stuckmarmors in d. Eingangshalle	240,00
	Herst. eines Gypsverputzes im Vestibul samt Lieferung der architekt. Verzierung	200,00
	Dasselbe im Gange	49,50
	„ Speisezimmer-Plafond	380,00
	„ Erker-Plafond	100,00
	Gypsplafond im Rokokostyl	350,00
	Salon-Plafond	350,00
	Anderes Zimmer	230,00
	Ausserdem Stuckaturenarbeit im ganzen Hause . .	906,00
	Summa der Stuckaturenarbeiten	2825,50
	Lieferung eines Spiegels in ein Zimmer	150,00
	Summa	2975,50
9.	Eisenlieferung:	
	a) Gewalzte Träger, zus. 79 Stück in einem Gewicht von 6555,30 kg, pro 100 kg ℳ 14,50	950.52
	b) Gusseiserne Unterlagsplatten, 33 St. im Gewicht von 792,0 kg, pro 100 kg ℳ 16,00	126,72
	c) Für Abhämmern und Bohrungen	358,00
	Summa der Lieferung der Eisenwaren	1435,24
10.	Hafnerarbeit und Lieferung von amerikan. Oefen:	
	a) Lieferung des Kochherdes nebst Marmorverkleid.	500,00
	b) Lieferung von 3 amerikanischen Oefen	910,00
	c) Lieferung von 2 Rokokoöfen	580,00
	d) Lieferung von 7 Kachelöfen	1430,00
	Hafnerarbeit	3420,00
11.	Asphaltarbeit: Legen von Isolierplatten im Fundament unter sämtl. Mauern	63,48
	Herstellung einer Grube	350,00
	Asphaltarbeit	413,48
12.	Schreiner- Glaser- und Parkettierarbeit:	
	A. a) Haupteingangsthor, massiv v. Eichenholz, Schnitzarbeit, verglast mit Mouselinglas, und vers. mit schmiedeeisernem Gitter	547,00
	b) Zweiflüglige Glasthür im Vestibul 150/280 cm gross	184,00
	c) Hofthür	78,00
	d) 8 Stück zweiflüglige Zimmerthüren 134/235 cm gr.	707,60
	e) 15 Stück einflüglige Zimmerthüren	818,25
	f) 11 verschiedene Thüren	854,45
	B. Fenster im ganzen Hause	2484,14
	C. Herstellung einer Wandverkleidung im Speisezimmer	550,80
	„ der Eichenstufen im Vestibul	126,00
	„ einer Stiege für alle Etagen, 94 Stufen	1410,00
	Verschiedenes	190,00

		M.
D. Parkettierarbeit: Salon . . .	48,12 □m M. à 8,50	409,02
2 Zimmer		578,15
Eichenriemen		1069,39
Einlassen der Parkettböden im Wasser		70,00
E. Lieferung der Holzjalousien 15 Stücke		700,00
Summa der Schreiner-, Glaser- und Parkettierarbeit		10776,80
13. Schlosser- und Schmiedearbeit:		
4 Gegenstände: Schmiedeeisernes Thor, Balkon etc.		2280,00
7 Gegenstände, Fenstergitter etc.		255,00
Schmiedeeisernes Stiegengeländer		450,00
Verschiedenes		504,00
Summa der Schlosser- und Schmiedearbeit		3489,00
14. Spenglerarbeit:		
Eindeckung des Daches mit Eisenblech. 140 □m à M. 3		420,00
Eindeckung des Daches mit Zinkblech gegen die Strasse 9,32 □m à M. 5		46,60
Eindeckung und Lieferung zu den Mansarden . .		894,00
Herstellung von Rinnen		246,23
Abdeckung von Gesimsen und dergl.		712,86
Summa der Spenglerarbeit		2331,39
15. Gas- und Wasserleitung:		
Wasserleitung		666,67
Closeteinrichtungen		687,65
Gasleitung		343,50
Summa der Gas- und Wasserleitung		1697,82
16. Blitzableiteranlage		141,12
Hausgloke und electr. Leitung		240,00
17. Malerarbeiten: 27 Spezialisierungen		3843,00
18. Tapezierarbeiten keine.		
19. Rüstzeug 20. Gartenanlagen 21. Kranken- und Unfallversicherung 22. Zinsverluste	[86]) mehr als . . .	2500,00

Kostenübersicht:	M.
1. Erdarbeiten	899,16
2. Maurer- und Handlangerarbeit	17760,46
3. Zimmermannsarbeiten	3837,90
4. Spenglerarbeit	2331,39
5. Steinmetzarbeit	42,80
6. Stuckateurarbeit	2975,50
7. Eisenlieferung	1435,24
8. Hafnerarbeit und Oefen	3420,00
9. Asphaltarbeit, Isolierplatten	413,48

[86]) Die Kosten dieser vier letzten Rubriken konnten leider nicht mehr in Erfahrung gebracht werden und sind nur nach Schätzung angesetzt.

10. Schreiner- Glaser- und Parkettierarbeit . . .	10776,80
11. Schlosser- und Schmiedearbeit	3489,00
12. Gas- und Wasserleitung	1697,82
13. Blitzableiteranlage und electr. Läutwerke . .	381,12
14. Malerarbeiten	3843,00
aufgezählte Baukosten	53303,67
Gesamtbaukosten ca.	56000,00
Grunderwerbskosten berechnet auf	69600,00
Gesamtkosten	125600,00

Der erste Kostenanschlag betrifft ein 4stöckiges Zinshaus in bester Gegend der Ludwigsvorstadt mit einer Parterrewohnung und 4 Etagenwohnungen von je 7 Zimmern, elegant ausgestattet mit reichlichen Wirtschaftsräumen und 2 Treppenaufgängen etc. Unbebaut hat das Grundstück einen Kaufpreis von 105300 Mark erzielt; das macht bei der Grösse des Grundstücks von 680 Quadratmeter pro Quadratmeter 152,36 Mark, oder, da man hier bei Bauplätzen noch immer nach Quadratfuss oder Quadratschuh rechnet, pro Quadratfuss 13 Mark.[87]) Die Summe sämtlicher Bauarbeiten belief sich auf 131222 Mark, es verteilt sich dies in der Tabelle auf 35 Gruppen. Die Kosten des Rohbaues allein incl. Eisenlieferung betragen 53944 Mark.

Die zweite Kostenberechnung betrifft ein herrschaftliches Haus in Schwabing an belebter Strasse — Parterre und zwei Etagen mit 11 Zimmern und reichlichen Wirtschaftsräumen zum Alleinbewohnen — der Bodenpreis wird berechnet pro Quadratfuss auf 8 Mark, das macht bei 8700 Quadratfuss des Grundstücks 69,600 Mark. Dieser Bodenpreis ist nur nach verkauften Nachbargrundstücken ausgerechnet, da der Architekt schon lange Besitzer des Grundstücks war. Die Baukosten, welche in der Tabelle in nahezu 100 Details zerfallen, belaufen sich auf mehr als 56000 Mark und die Rohbaukosten incl. Eisenlieferung auf 25407,79 Mark. Die ausführliche Tabelle soll nichts weiter als eine Anschauung geben von der Verteilung der

[87]) 1 Quadratmeter ist gleich 11,72 Quadratfuss angenommen.

Produktionskosten auf die verschiedenen Bauhandwerker und auf die Materialien. Bei beiden Berechnungen lässt sich beobachten:

1. Die Kosten des Rohbaues betragen nur wenig mehr als 40 Prozent der gesamten Produktionskosten, ohne den Grunderwerb. Dies sei besonders hervorgehoben, da es für Manchen gewiss auffallend und neu sein dürfte.

2. Die Grunderwerbskosten sind enorm; das ist typisch für die Münchner Bauverhältnisse.

Der Kaufpreis für 1 Quadratfuss Münchener Grund und Boden schwankt in der Regel zwischen etwa 50 Mark einerseits und 50 Pf. andererseits. Der höchste Preis wird bezahlt für Baugrund am Marienplatz, Kaufinger-, Wein- und Theatinerstrasse etc. und kann hier der Quadratfuss noch erheblich über 100 Mark steigen. Bereits in den nächsten Nachbarstrassen sinkt der enorme Preis. In der Gegend der Briennerstrasse hat der Preis noch eine Höhe von 15 bis 20 Mark pro Quadratfuss. Je weiter man sich vom Centrum entfernt, desto billiger oder vielmehr weniger kostspielig werden die Grundstücke. Für 30 Pf. und noch weniger kann man den Quadratfuss bereits erhalten im Sendlinger Oberfeld und Giesing, je nach Lage. Es ist natürlich, dass bei so ungleicher Lage die Bodenpreise unendlich verschiedenen Wert haben, allein dass sie alle einen so hohen Wert haben, hängt mit der lebhaften Bodenspekulation in München zusammen.

Einen ganz besonders hohen Wert haben die durch ihre Lage im Centrum der Stadt ausgezeichneten Grundstücke. Dieses Monopol der Lage wird noch begünstigt bei der schnell wachsenden Bevölkerung durch die in München erheblich zurückgebliebenen Verkehrsverhältnisse. Ein exakt geregelter Lokalverkehr und niedrige Trambahnsätze würden dem im Innern der Stadt Beschäftigten ermöglichen, eine billigere und gesündere Wohnung in einem Vorort zu neh-

men. Ein gut ausgebauter und auch gut funktionierender Strassenbahnbetrieb würde Tausenden die Beibehaltung ihrer Arbeitsstelle im Centrum und das Wohnen an der Peripherie gestatten. Es würde dies zweierlei nach sich ziehen:

1. Die arbeitende Bevölkerung wäre imstande, zu mässigem Preis sich Wohnungen in den Vororten zu verschaffen. Dadurch würden allerdings der Bodenpreis, die Hauswerte und auch die Mieten in den, dem Verkehr erschlossenen Vororten steigen, wenn sie auch nicht entfernt an die Preise im Stadtinnern heranreichen.

2. Der Mietpreis aller im Innern der Stadt liegenden Wohnungen — nicht derjenige der Läden — würde bei sinkender Nachfrage geringer werden. Der Grundwert der Wohnhäuser im Stadtinnern würde mit sinkendem Mietsertrage fallen. Da die Ladenmieten hierdurch nun nicht berührt werden, so würde dann das Bestreben aufkommen, im Centrum hauptsächlich nur Geschäfthäuser zu errichten. Eine derartige Beobachtung ist im Laufe der Entwicklung anderer Grossstädte bereits gemacht worden.

Die hier in München bestehenden hohen Arealpreise haben ihre Ursache in der vorhandenen, lebhaften Grundstück- und Gebäudespekulation. Was ist eigentlich unter Bauspekulation zu verstehen?

Die gewöhnliche Sprache ist geneigt, mit dem Worte Bauspekulation den Begriff der Unsolidität zu verbinden. Das ist aber grammatikalisch und wirtschaftlich nicht richtig. Es erklärt sich nur daher, dass vielen Bauspekulanten das Adjektivum „unsolide“ ohne Zweifel zukommt; und nun hat man das Beiwort, welches bei vielen zutreffen mag, auch auf das Hauptwort übertragen, ohne dass es an und für sich in der Bedeutung des letzteren liegt. Bauspekulation heisst so viel, wie kaufen oder verkaufen von Grundstücken und Gebäuden, mit

Rücksicht auf die erwartete Werterhöhung und Wertminderung dieser Objekte. Mit jeder Bauunternehmung ist auch ein Stück Spekulation verbunden. Darin liegt aber an und für sich nichts Unsolides. Der Begriff der Unsolidität ist für dieses Gewerbe dann anwendbar:

1. Wenn der Bauspekulant einen Neubau errichtet, welcher den berechtigten Ansprüchen an Statik, Hygiene und Schutz gegen Unfälle nicht genügt. Ob er dies nun aus Mangel an Kenntnissen, aus Mangel an gutem Willen oder aus Mangel an Geld thut, ist ganz gleichgiltig.

2. Wenn der Bauspekulant durch irgendwelche Manipulationen oder durch selbstverschuldeten Bankerott es dahin zu bringen weiss, die Bauhandwerker und Arbeiter um ihre berechtigten Forderungen zu betrügen. Der Unternehmer kauft das Material zum Rohbau selbst; er muss die Arbeitslöhne beim Rohbau regelmässig alle Samstag bezahlen, denn die beim Rohbau beschäftigten Maurer haben mehr den Charakter der Lohnarbeiter als den der Handwerker. Allein die andere, wie wir sahen grössere Hälfte der Baukosten entfällt auf die Bauhandwerker, Glaser, Schreiner, Maler etc. Diese liefern meist mit ihrer Arbeit auch das Material, und gerade diese sind es, die beim Bauschwindel um ihr wohlverdientes Geld gebracht werden. Nur in diesen beiden Fällen trifft beim Bauspekulanten der Begriff „unsolide“ zu.

Die Meinung, der man häufig begegnet, dass Jemand, der grössere Grundkomplexe erwirbt, hierauf Häuser errichtet und dieselben einzeln verkauft, deswegen ein unsolider Bauspekulant sein soll, ist durchaus irrig und nur dann berechtigt, wenn auf den Betreffenden einer der beiden genannten Fälle anwendbar ist. Eine genaue Grenze zwischen Bauunternehmung und Bauspekulation ist nicht vorhanden.

Der Bericht der Handels- und Gewerbekammer [88]) für

[88]) Bericht der Handels- und Gewerbekammer 1888 S. 117.

1888, in welchem Jahre die lebhafteste Bauthätigkeit in München herrschte, sei hier herangezogen:

„Was diese intensive Bauthätigkeit veranlasste, war keineswegs das Bedürfnis nach Wohnungen allein, sondern der Ueberfluss an Geld, welches nicht in Papieren mit niederem Zinsfuss angelegt werden sollte, sondern sich der Bauspekulation mit Vorliebe zuwendete. Seit einigen Jahren macht sich auf dem Gebiete des Immobilienbesitzes ein lebhafter Umsatz bemerkbar. Objekte und Grundstücke gehen mit immer höher steigenden Preisen oft innerhalb Jahresfrist durch zwei und drei Hände. Dieser Umsatz vollzieht sich aber nicht immer auf dem bis jetzt üblich gewesenen Weg, hier das Objekt, dort eine entsprechende Barzahlung, sondern sehr häufig durch Tausch. Der Grundbesitzer tauscht gegen fertige Objekte, die Bauspekulation acceptiert als Zahlungsmittel Bauplätze, weil sie dieselben zur Fortsetzung ihrer Thätigkeit verwenden kann. . . Man fertigt sogar Arbeiten und liefert Waren in grössten Posten und zu ganz bedeutenden Beträgen gegen Bauplätze. Dieser von einigen hier eingeführte Tauschhandel hat aber auch sicherlich seine bedenkliche Seite für das Geschäftsleben. . . Dieses Zahlungsmittel ist nicht Geld, sondern ein sehr variabler Wert, der, durch die verschiedensten Verhältnisse beeinflusst, heute viel und morgen schon bedeutend weniger gelten kann.

Um diese Tauschmittel in geeigneter und passender Form zur Weitervergebung zu bekommen, wird in folgender Weise verfahren. Ein grosses Grundstück in der Peripherie der Stadt, welches von genehmigten Strassenzügen durchschnitten wird, wird erworben, ein Bebauungsplan angefertigt und parzelliert, und ehe noch der Grund zu den Strassenzügen an die Gemeinde abgetreten und der Strassenkörper selbst hergestellt ist, sind die auf dem Papier geteilten Plätze mit Hypotheken oft in erstaunlicher Höhe belastet. Die Höhe der Belehnung ist im allgemeinen ein Massstab für den Wert des Objektes oder des Grundstücks geworden, und deshalb sucht der Unternehmer solcher Zerstückelungen von Grundstücken von irgend einer Hypothekenbank aussergewöhnlich hohe Beträge zu erhalten, was bei den konkurrierenden Hypothekenbanken oft gar nicht schwer ist. Hat er dies erreicht, so sind die neuen Zahlungsmittel in Form hoch belasteter Bauplätze zum Gebrauche für weitere

Unternehmungen geschaffen. Es hat sich innerhalb weniger Monate der Preis für den Quadratfuss Platz gegenüber dem Ankaufe des ungeregelten Grundstücks verdreifacht, verfünffacht, ja nicht selten noch höher gehoben.

Diese rasche Wertsteigerung der Grundstücke in der Peripherie der Stadt wirkt nun beeinflussend auf die Grundstücke im weitesten Umkreise, sowohl auf diejenigen, welche noch weiter aussen liegen, als auch auf die inneren Plätze der Stadt und auf die Objekte im Centrum selbst. . .

Eine so überraschende Wertsteigerung in unverhältnismässig kurzer Zeit wirkt sehr verlockend für Unternehmungen solcher Art. Es beteiligen sich an diesen Spekulationen — Grunderwerbungen mit Rechnung auf die Zukunft — Leute aus allen Gesellschaftskreisen, kapitalkräftige Associationen am Platze, Konsortien von auswärts, einzelne mit bescheidenen Mitteln etc. . Alle gehen dabei von der Ansicht aus, dass München in rapider Weise fortwächst, dass die jetzt herrschende Bauthätigkeit so anhält, dass in kurzer Zeit auch die jetzt scheinbar entfernt liegenden Grundstücke zur Verbauung kommen müssen, und rechnen sich fabelhafte Summen als Gewinn heraus. Die hier in München gezahlten Preise sind im allgemeinen viel zu hoch gegenüber der zu erzielenden Rente. . . .“

Seit einigen Jahren beleihen die Banken unbebaute Grundstücke überhaupt nicht mehr. Wie verschafft sich nun Jemand, der wenig oder nichts hat, Kredit, um Bauspekulant werden zu können?

A will ein Haus auf Spekulation bauen, hat aber keineswegs das nötige Geld dazu; nehmen wir an, er habe ein Vermögen von 10000. Den Platz erwirbt er sich von B für 50000, ohne allerdings zunächst auch nur einen Pfennig dafür zu bezahlen. Dafür verspricht er dem B eine Hypothek auf den Neubau in einer Höhe von 50000. Das Geld für ein zu erbauendes Haus würde ungefähr 85000 betragen. Nun wird dem A einstweilen niemand etwas leihen, sobald er aber seinen Bau begonnen hat, da hat er Kredit. Nun geht A zu C, und dieser

ist bereit, dem A etwa 70000 auf ein Jahr zu leihen gegen einen Zinsfuss von 5% und — das ist bei solchen Geschäften in München allgemein üblich — ausserdem noch gegen eine, wie gesagt wird, freiwillige Provision von 3, 5, ja 7 und 8%, die gleich abgezogen wird. Diese Gelddarleiher von Beruf sind häufig Personen, die durch irgend einen Zufall eines Tages zu Geld gekommen sind, und dies nun durch Ausbeutung anderer zu vermehren suchen. Der A erhält also keineswegs die 70000 ganz, sondern erst nach Abzug der vereinbarten Provision, ferner empfängt er die 70000 nur in Raten, je nachdem er bei der Bauausführung das Geld benötigt. Nun soll es vorkommen, dass der A schon am Tage der Entgegennahme der ersten Rate die ganze Summe verzinsen muss. C verlangt natürlich als Sicherheit die erste Hypothek, und die Hypothekenordnung kann nun folgende sein:

1. B weicht überhaupt nicht aus, also erste Hypothek B mit 50000, zweite Hypothek C mit 70000.

2. Oder B weicht nur mit der Hälfte, also erste Hypothek 25000 des B, zweite Hypothek 70000 des C, dritte Hypothek 25000 des B.

3. Der Platzverkäufer B weicht mit seiner ganzen Hypothek an zweite Stelle, dann steht C mit 70000 an erster und B mit 50000 an zweiter, dieses ist sehr häufig. Danach richten sich die Bedingungen von B und C dem A gegenüber.

Nun mag jemand einwenden, der Platzbesitzer B wird doch nicht so thöricht sein, mit seiner Hypothek an schlechtere Stelle zu gehen. Allein dies thut er nur gezwungen aus zwei Gründen:

1. Er hat bereits von vornherein für den Platz pro Quadratschuh erheblich mehr verlangt, als er bei soliden Verhältnissen erhalten hätte; daher muss er sich jetzt auch drückende Bedingungen gefallen lassen.

2. Da der A kein Geld mehr hat, so kann er nicht

mehr weiter bauen; B kann mit dem begonnenen Bau ebenfalls nichts anfangen, er muss also, dem A die Geldaufnahme möglich machen, damit der Rohbau nicht gänzlich liegen bleibt.

Dann wird mit dem geliehenen Gelde so schlecht und unsolide wie nur möglich darauf losgebaut, in der Hoffnung, das „mit allen Anforderungen der Neuzeit" ausgestattete Bauwerk möglichst schnell und mit Gewinn an den Mann zu bringen. Häufig wird das geliehene Geld eines Tages doch nicht mehr reichen, denn es hat ja dem A auch noch während der Bauzeit zur Bestreitung seines Lebensunterhalts dienen müssen; und bevor A Bankgeld aufnehmen kann, um seine Gläubiger zu befriedigen, kommt das Haus zur Subhastation. Voraussichtlich wird es der Gelddarleiher C erwerben. Der waghalsige Spekulant büsst häufig durch seinen Leichtsinn, Architekt und Hausbesitzer spielen zu wollen, ohne über genügende Kenntnisse und Mittel zu verfügen, sein kleines Vermögen ein. Bei solchen Gelegenheiten werden die Handwerker um ihre berechtigten Forderungen gebracht. Diese 3 Personen, leichtsinniger Unternehmer, habgieriger Grundstückbesitzer und wucherischer Gelddarleiher, sind die charakteristischen Figuren des Münchener Bauschwindels.

Die Gefährlichkeit dieser unsoliden Spekulationen für das ganze Baugewerbe werden überall anerkannt; eine geeignete Gesetzgebung, diesen in den meisten Grossstädten hervorgetretenen Bauschwindel in seiner verderblichen Thätigkeit absolut zu hemmen, ist bis jetzt noch nicht in Deutschland erlassen.

Wir haben einen tüchtigen Weg durch das Münchener Baugewerbe zurückgelegt; allein wir sind noch fern von dem Ziele, dass wir klar erkennen können, so war der Stand des Baugewerbes früher, so war seine Entwicklung und so ist die heutige Lage. Dazu ist noch die Durchforschung zweier wichtiger Gebiete des Baugewerbes nötig:

1. Die wirtschaftliche Lage der Einzelbetriebe verschiedener Grösse. Es empfiehlt sich, bestimmte Typen herauszugreifen, wie sie sich vom kleinsten Betriebe bis zum grössten kombinierten Betriebe darbieten, und welche charakteristisch für die betreffende Betriebsgrösse sind.

2. Die soziale Lage und Bedeutung der baugewerblichen Bevölkerung. — Verhältnis von Arbeitgeber und Arbeiter. — Arbeitsbedingungen. — Die Lebenshaltung der baugewerblichen Bevölkerung. — Korporationen und Verbände.

Erst nachdem diese Gebiete sachlich klar und ohne Parteinahme, weder für Arbeitnehmer noch für Arbeitgeber, geschildert sind, wird es möglich sein, das Münchener Baugewerbe des 19. Jahrhunderts zu erkennen, wie es ist.

Indes, wir haben einen umfangreichen Abschnitt erledigt und sind an einem Ruhepunkte angelangt. Wenden wir unsern Blick rückwärts, um unsere Beobachtung und Erfahrung kurz zusammenzufassen.

Die ganze Baugeschichte Münchens im 19. Jahrhundert zerfällt in die zwei wichtigen Abschnitte: Gewerbebeschränkung und Gewerbefreiheit. Bis zum Jahre 1805 war das Meisterwerden an die Anfertigung eines Meisterstücks gebunden; von 1805—1868 ist die selbständige Ausübung des Baubetriebes an die Ablegung einer Meisterprüfung und an den Besitz einer Konzession oder eines Realrechtes geknüpft; seit 1868 ist das Baugewerbe völlig freigegeben.

Die Gewerbebeschränkung (1805—1868) sucht in künst-

lichem Festhalten am Althergebrachten ruhige Bauzustände zu erzwingen. Mit bureaukratischer Hand strebt sie danach, eine freiere Wirtschaftsbewegung in das enge Gewand ihrer für vergangene Jahrhunderte passenden Gesetzgebung zu pressen. Man erkannte nicht, dass an dem Hergebrachten, an dem Alten, nur dann festzuhalten ist, wenn es gut ist, wenn sich seine Berechtigung in der Wirtschaftsentwicklung stets von neuem bewährt. Nach langen Kämpfen gelangte endlich die Gewerbefreiheit zum Siege.

Während des ganzen 19. Jahrhunderts ist die Münchener Bauthätigkeit einem lebhaften periodischen Auf und Nieder unterworfen. Die durchschnittliche Dauer einer solchen Bauperiode beträgt zwölf Jahre. Das Steigen und Fallen ist nicht abhängig und bleibt unbeeinflusst von der Gesetzgebung. Die baugewerbliche Bevölkerung bildet einen stets wachsenden Prozentsatz der gesamten Münchener Bevölkerung. Zur Zeit der Gewerbebeschränkung gelangten nur wenige Meister zur Selbstständigkeit; und zur Zeit der Gewerbefreiheit beschäftigen gleichfalls nur verhältnismässig wenige Betriebe die zahlreiche Baubevölkerung. Das städtische Baugewerbe verliert den Charakter des selbstständigen Handwerks vollkommen und entwickelt sich wirtschaftlich zum Grossbetrieb.

Das lebhafte Wachstum der Stadt, die grössere Flüssigkeit des Geldes, die Aussicht auf raschen Gewinn führt in den letzten Jahrzehnten zu einer Bauthätigkeit, die nur zum Teil den Anforderungen der Solidität genügt. In den sechziger Jahren macht sich das unsolide Element unangenehm fühlbar; Ende der siebziger Jahren wird es drückend für das ganze übrige Baugewerbe, und in den letzteren Jahren bedroht es das Fortkommen der soliden Baubetriebe.

Die Gewerbefreiheit hat den unendlichen Grenzstreitigkeiten über die jeweiligen Gewerbeberechtigungen und der damit verbundenen Schädigung des Handwerks ein Ende bereitet, aber zur Zeit der Gewerbefreiheit wächst die Unsolidität zu bedenklicher Höhe. Die Gefahr wird allgemein erkannt. Ueber das Mittel der Abhilfe, ist man aber ganz verschiedener Meinung. Die Verhandlungen im deutschen Reichstage und im preussischen Abgeordnetenhause während der letzten Jahrzehnte kennzeichnen die auseinandergehenden Ansichten über ein Heilmittel für die bedenklichen, baugewerblichen Zustände. Einige sehen die alleinige Rettung in der gesetzlichen Einführung des Befähigungsnachweises, andere rufen nach baupolizeilicher Kontrolle. Hie Baupolizei, hie Befähigungsnachweis schallt das Feldgeschrei aus beiden Lagern lebhaft in die Oeffentlichkeit. Wir haben gesehen, welchen Einfluss das zweite Postulat auf die baupolizeigesetzlichen Bestimmungen der Münchener Lokalbaukommission in den letzten Jahren ausgeübt hat.

Neben diesen beiden Postulaten tauchen zahlreiche andere Vorschläge auf, in der Absicht die Bauhandwerker gegen den Bauschwindel zu schützen; ganz neuerdings sind besonders zwei hervorgetreten. Der eine Gedanke will den Bauhandwerkern ein gesetzliches Anrecht auf eine bevorrechtete Sicherheitshypothek gewähren. Der andere will durch ein städtisches Bauschöffenamt die Zahlungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Bauherrn prüfen und bei Bedenken Sicherheit bestellen lassen. Wir sind den Verhandlungen über beide Vorschläge gefolgt. Zur Zeit ist noch kein Gesetz erlassen, welches beabsichtigt und imstande wäre, dem Bauschwindel zu steuern. Es ist auch höchst unwahrscheinlich, ob das seinem Ende zugehende neunzehnte Jahrhundert

noch die Frage lösen wird, wie ist dem unsoliden Baugewerbe gesetzlich beizukommen, ohne gleichzeitig das solide in seiner freien Thätigkeit zu lähmen.

Das Münchener Baugewerbe steht inmitten einer neuen Entwicklung, die mit dem Jahre 1868 begonnen hat, und es befindet sich am Anfang einer neuen, der 3. Bauperiode seit der Gewerbefreiheit. Nichts ist schwieriger, als über einen wirtschaftlichen Zustand zu urteilen, in dem man noch lebt. Unser Bestreben konnte es nur sein, einzelne hervorstechende Züge auf Grund von Thatsachen herauszugreifen, um in Umrissen die Geschichte und den Stand des Münchener Baugewerbes im 19. Jahrhundert festzuhalten. Wie dasselbe sich weiter entwickeln wird, lässt sich nicht voraussehen. Möglich ist immer nur, auf Grund der Erhebung von Thatsachen, den Iststand zu ermitteln; es muss das erste und letzte Ziel sein, die Wirklichkeit zu erforschen und die Wahrheit feststellen.